JUCESP PROTOCOLO
1190962/19-6

VY4 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A

CNPJ/MF n.º 33.887.932/0001-57

NIRE em fase de obtenção

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, REALIZADA EM 01 DE OUTUBRO DE 2019, LAVRADA NOS TERMOS DO ART. 130, § 1° e §2°, DA LEI N° 6.404/76.

Data, Horário e Local: Ao 1º dia do mês de outubro do ano de 2019, às 10:30 Horas, na sede social da Companhia, localizada Avenida Analice Sakatauskas, nº 326, sala 42, Bela Vista – Osasco/SP, CEP 06060-000.

Convocação e Presença: Dispensadas as formalidades de convocação, a teor do disposto no artigo 124, §4º da Lei nº 6.404/76, face à presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro Registro de Presença de Acionistas.

Mesa: Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Diego Dias Silva e secretariados pelo Sr. Andre Barbosa Angulo.

Ordem do Dia: **(i)** Exame, discussão e votação da proposta de 1ª (primeira) emissão de Debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, sendo a 1ª série da espécie com garantia real e com garantia adicional fidejussória e a 2ª série, da espécie com garantia real e com participação nos lucros, conforme descrito abaixo, totalizando, na Data de Emissão, o valor de R$ 15.920.000 (quinze milhões, novecentos e vinte mil reais) nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações" e "Emissão"; **(ii)** aprovação, nos termos do artigo 9º, item "viii" do Estatuto Social da Companhia, da realização da Emissão pela Companhia; **(iii)** aprovação da constituição das Garantias Reais, conforme definição prevista no item 1.8 abaixo, nos termos do artigo 9º, item "vii" do Estatuto Social da Companhia; e **(iv)** autorização expressa para que a Diretoria da Companhia pratique todos os atos, tome todas as providências e adote todas as medidas necessárias à formalização e efetivação da contratação dos prestadores de serviços necessários à implementação da

Emissão, tais como assessores legais, entre outros, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações.

Deliberações: Instalada a assembleia e após o exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os acionistas presentes deliberaram, por unanimidade e sem ressalvas, o quanto segue:

(i) aprovar a 1ª (primeira) emissão de Debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, sendo a 1ª série da espécie com garantia real e com garantia adicional fidejussória e a 2ª série, da espécie com garantia real e com participação nos lucros, totalizando, na Data de Emissão (conforme definida abaixo), no valor de R$ 15.920.000 (quinze milhões, novecentos e vinte mil reais) nos termos da Lei das Sociedades por Ações, nos termos da minuta do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação Nos Lucros, Para Colocação Privada da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*" ("Escritura de Emissão de Debêntures"), que será celebrado na presente data e que foi lida e aprovada por todos os acionistas presentes, e que conta com as seguintes características principais:

Características da 1ª (primeira) emissão de Debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações:

1.1. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será o dia 01 de outubro de 2019 ("Data de Emissão").

1.2. Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de R$ 15.920.000 (quinze milhões, novecentos e vinte mil reais), na Data de Emissão, divididos da seguinte forma: (i) o valor de R$ 8.950.000,00 (oito milhões, novecentos e cinquenta mil reais) corresponde ao valor total das Debêntures da 1ª Série ("Valor Total das Debêntures da 1ª Série"); e (ii) o valor de R$ 6.970.000,00 (seis milhões, novecentos e setenta mil reais) corresponde ao valor total

das Debêntures da 2ª Série ("Valor Total das Debêntures da 2ª Série", que quando referido em conjunto com o Valor Total das Debêntures da 1ª Série, "Valor Total da Emissão").

1.3. Número da Emissão: A Emissão constitui a 1ª Emissão de Debêntures da Companhia.

1.4. Destinação dos Recursos das Debêntures: Os (i) os recursos líquidos captados com as Debêntures da 1ª Série serão utilizados para: (1) o reembolso do pagamento de parte do preço de aquisição dos seguintes terrenos: : (a) imóvel objeto da Matrícula nº 69.673, do 1º Registro de Imóveis de Osasco - SP; (b) imóvel objeto da Matrícula nº 106.646, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP; (c) imóvel objeto da Matrícula nº 15.383, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP; (d) imóvel objeto da Matrícula nº 55.785, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP; (e) imóvel objeto da Matrícula nº 29.858, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP; (f) imóvel objeto da Matrícula nº 29.563, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP; (g) imóvel objeto da Matrícula nº 120.581, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP; (h) imóvel objeto da Matrícula nº 28.997, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP; e (i) imóvel objeto da Matrícula nº 21.516, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco – SP, (em conjunto, "Matrículas" e "Imóveis VY4" ou "Imóveis", respectivamente); e (3) arcar com os custos relacionados ao desenvolvimento, pela Emissora, de empreendimento residencial nos Imóveis VY4, nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, e após a unificação das Matrículas (respectivamente, "Matrícula do Empreendimento VY4" e "Empreendimento VY4" ou "Empreendimento"); e (ii) os recursos líquidos captados com as Debêntures da 2ª Série serão utilizados para arcar com os custos relacionados ao desenvolvimento, pela Emissora, do Empreendimento VY4.

1.5. Quantidade de Debêntures da 1ª Série: Serão emitidas 8.950 (oito mil e novecentas e cinquenta) Debêntures da 1ª Série, totalizando R$ 8.950.000,00 (oito milhões, novecentos e cinquenta mil reais), na Data de Emissão.

1.6. Quantidade de Debêntures da 2ª Série: Serão emitidas 6.970 (seis mil, novecentas e setenta) Debêntures da 2ª Série, totalizando R$ 6.970.000,00 (seis milhões, novecentos e setenta mil reais), na Data de Emissão.

1.7. Remuneração das Debêntures da 1ª Série: Contemplará juros remuneratórios, a contar da Data de Integralização das Debêntures da 1ª Série ou da última Data de Pagamento Antecipado Compulsório das Debêntures da 1ª Série (conforme aplicável), correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br), acrescida de uma sobretaxa (spread) equivalente a 4% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

1.8. Remuneração das Debêntures da 2ª Série: As Debêntures da 2ª Série farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização das Debêntures da 2ª Série, correspondentes a 0,001% (um milésimo por cento por cento) incidentes sobre o seu Valor Nominal Unitário.

1.9. Participação nos Lucros: As Debêntures da 2ª Série contarão, ainda, com a participação nos lucros que seriam distribuídos pela Companhia aos seus acionistas, a ser paga sob as mesmas condições e na mesma data do efetivo pagamento pela Companhia de qualquer dividendo, bonificação em dinheiro ou qualquer outra vantagem pecuniária que venha a ser efetivamente transferida pela Companhia aos seus acionistas, inclusive a título de juros sobre capital próprio, resgate ou amortização de ações, sempre de forma a que a Securitizadora receba a título de remuneração, participação nos lucros líquida equivalente a 99,90% (noventa e nove inteiros e noventa centésimos por cento) ("Participação nos Lucros"), nos termos especificados na Escritura de Emissão de Debêntures.

1.10. Garantias das Debêntures da 1ª Série: Em cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Companhia por ocasião da emissão das Debêntures da 1ª Série, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto na Escritura de Emissão, nos Contratos de Garantia e no Termo de Securitização (conforme definidos na Escritura de Emissão), tais como os montantes devidos a título de valor nominal unitário, juros remuneratórios, prêmios, multas ou encargos de qualquer natureza, bem como o pagamento de todas as despesas

relacionadas à Emissão e aos CRI ("Obrigações Garantidas das Debêntures da 1ª Série"), será constituída: (i) garantia fidejussória (fiança), de forma solidária, pela Ekko Group Incorporações e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 23.971.011/0001-14 ("Fiadora"), pelo Sr. Diego Dias Silva, inscrito no CPF sob o nº 312.660.568-07 ("Fiador I") e pelo Sr. José Roberto Silva, inscrito no CPF sob o nº 009.260.638-55 ("Fiador II", que quando referido em conjunto com a Fiadora e o Fiador I, "Fiadores"); (ii) a alienação fiduciária sobre a totalidade das ações da Companhia e a cessão fiduciária sobre a totalidade dos dividendos e quaisquer outras distribuições a serem realizadas pela Companhia, o que inclui, mas não se limita, a reduções de capital, adiantamentos para futuro aumento de capital e quaisquer outras formas de distribuição de cunho patrimonial similares, de acordo com os termos e condições previstos no *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos e Outras Avenças (VY4)"*, que será celebrado entre a Fiadora e o Fiador I, na qualidade de fiduciantes, a True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora"), na qualidade de debenturista e fiduciária, e a Companhia, previamente à subscrição das Debêntures da 1ª Série; (ii) a alienação fiduciária sobre os Imóveis VY que serão adquiridos com os recursos captados com as Debêntures, por meio do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças (VY4)"*, a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora; (iii) a cessão fiduciária sobre os direitos creditórios que serão originados a partir dos instrumentos/ promessas de venda e compra das futuras unidades do Empreendimento ("Unidades") a serem celebrados entre a Companhia e cada adquirente das Unidades do Empreendimento, que será desenvolvido pela Companhia ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"), nos termos do *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças (VY4)"*, que será celebrado entre a Companhia e a Securitizadora previamente à liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) no momento imediatamente subsequente à liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel e ao registro do memorial de incorporação do Empreendimento (conforme definida na Escritura de Emissão), a Companhia deverá constituir a alienação fiduciária sobre as Unidades equivalentes a 20% (vinte por cento) da totalidade da metragem de venda do Empreendimento ("Alienação Fiduciária de Unidades em Estoque", e quando em conjunto com a Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, as "Garantias Reais").

1.11. **Garantias das Debêntures da 2ª Série**: Será constituída, em garantia ao cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Companhia por ocasião da emissão das Debêntures da 2ª Série, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto na Escritura de Emissão nos Contratos de Garantia e no Termo de Securitização, tais como os montantes devidos a título de valor nominal unitário, remuneração, participações nos lucros ou encargos de qualquer natureza, bem como o pagamento de todas as despesas relacionadas à Emissão e aos CRI, a Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos e, ainda, sob condição suspensiva, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

1.12. **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

1.13. **Conversibilidade:** As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia.

1.14. **Forma:** As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados

1.15. **Espécie:** As: (i) Debêntures da 1ª Série serão da espécie com garantia real e com garantia adicional fidejussória; e (ii) Debêntures da 2ª Série serão da espécie com garantia real e com participação nos lucros.

1.16. **Prazo de Vigência e Vencimento:** As Debêntures terão prazo de vigência de 54 (cinquenta e quatro) meses a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 01 de abril de 2024 ("Data de Vencimento").

1.17. **Amortização e Resgate das Debêntures da 1ª Série:** O Valor Nominal Unitário será integralmente amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento, sem prejuízo dos Pagamentos Antecipados Compulsórios das Debêntures da 1ª Série, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 1ª Série, da Amortização Antecipada Facultativa

das Debêntures da 1ª Série ou da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

1.18. **Multa pelo Vencimento Antecipado das Debêntures da 1ª Série:** Caso seja decretado o vencimento antecipado das Debêntures da 1ª Série, será devida uma multa de 5% (cinco por cento) incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, acrescido dos Juros Remuneratórios calculados na forma do item 1.7., acima.

1.19. **Amortização e Resgate das Debêntures da 2ª Série:** na Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série, sem prejuízo dos casos de Amortização Antecipada Compulsória das Debêntures da 2ª Série, de Resgate Antecipado Compulsório das Debêntures da 2ª Série, de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série ou ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

1.20. **Multa pelo Vencimento Antecipado das Debêntures da 2ª Série:** Caso seja decretado o vencimento antecipado das Debêntures da 2ª Série, será devida uma multa de 150,00% (cento e cinquenta inteiros por cento) incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série, calculados na forma do item 1.8., acima.

1.21. **Forma de Subscrição e Integralização**: As Debêntures serão subscritas e integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer atualização na primeira data de integralização. Caso venham a ser integralizadas em mais de uma data, a partir da 2ª (segunda) integralização, serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, contada desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até cada Data de Integralização (exclusive), conforme procedimento previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

1.22. **Vencimento Antecipado:** As Debêntures estarão sujeitas a hipóteses de vencimento antecipado, descritas na Escritura de Emissão de Emissão de Debêntures.

1.23. **Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário das Debêntures:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente;

1.24. **Procedimento e Regime de Colocação**: As Debêntures serão objeto colocação privada de debêntures, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição na CVM.

1.25. **Operação Estruturada:** Os créditos imobiliários decorrentes da emissão das Debêntures servirão de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") a serem emitidos pela Securitizadora, sendo certo que os CRI serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Operação Estruturada").

1.26. **Termos definidos**: Os termos grafados em letras maiúsculas nesta ata, que não tenham sido de outra forma aqui definidos, terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures.

(ii) aprovar, nos termos do artigo 9º, item "viii" do Estatuto Social da Companhia, a realização da Emissão pela Companhia;
(iii) aprovar, nos termos do artigo 9º, item "vii" do Estatuto Social da Companhia, a constituição das Garantias Reais; e
(iv) autorizar expressamente que a Diretoria da Companhia (a) pratique todos os atos, tome todas as providências e adote todas as medidas necessárias à formalização e efetivação da contratação dos prestadores de serviços necessários à implementação da Emissão, tais como assessores legais, entre outros, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações; (b) pratique todos os atos necessários à formalização e negociação dos instrumentos que irão constituir as Garantias Reais, o que inclui, mas não se limita à constituição de novas Alienações Fiduciárias de Unidades em Estoque até o vencimento das Debêntures da 1ª Série, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; (c) pratique todos os atos necessários à formalização e negociação dos instrumentos da Operação Estruturada; e (d) pratique todos e quaisquer atos necessários ao registro e publicação da presente ata nos órgãos e livros próprios e os demais atos aqui

previstos e na lei aplicável; e (d) quando for o caso, adite e retifique a Escritura de Emissão e os instrumentos de constituição das Garantias Reais, conforme aplicável, independentemente de aprovação prévia dos acionistas.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar, o presidente declarou a assembleia encerrada, sendo lavrada a respectiva ATA que, após lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes. Mesa: Diego Dias Silva – Presidente; Andre Barbosa Angulo – Secretário. Acionistas Presentes: Ekko Incorporações e Participações Ltda., p. Diego Dias Silva; e Diego Dias Silva.

A presente confere com o original lavrado no livro próprio.

Osasco, 1º de outubro de 2019.

Mesa:

Diego Dias Silva
Presidente

Andre Barbosa Angulo
Secretário

JUCESP
30 OUT 2019
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
567.110/19-9
JUCESP