

MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta de Capital Autorizado

NIRE Nº 33.3.0027840-1

CNPJ/MF Nº 07.816.890/0001-53

Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 17 de novembro de 2016

1. Data, Hora e Local: No 17º dia de novembro de 2016, às 13:00 horas, na sede da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas nº 4.200, bloco 2, 5º andar, Barra da Tijuca.

2. Convocação e Presença: A convocação foi realizada nos termos do artigo 17 do Estatuto Social da Companhia, tendo sido verificada a presença da totalidade dos membros eleitos do Conselho de Administração da Companhia.

3. Composição da Mesa: Presidente: Sr. José Paulo Ferraz do Amaral; Secretário: Sr. Marcelo Vianna Soares Pinho.

4. Ordem do Dia: Deliberar sobre os seguintes assuntos:

(i) Análise e deliberação sobre a realização da 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, em série única, da Companhia, no valor total de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("Debêntures"), as quais serão objeto de colocação privada junto à Multiplan Greenfield XII Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Cedente" e "Emissão", respectivamente), por meio do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Quarta Emissão de Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.", a ser celebrado entre a Companhia e a Cedente ("Escritura de Emissão de Debêntures");

(ii) Análise e deliberação sobre a celebração do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" a ser celebrado entre a Cedente, a Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização ("Securitizadora"), a Companhia e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("Contrato de Cessão"), por meio do qual a Cedente transferirá as Debêntures e os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, que deverão ser pagos pela Companhia, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture a partir da data de integralização das Debêntures ou data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou

decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures (“Créditos Imobiliários”), representados por uma cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária (“CCI”), emitida pela Cedente nos termos do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”, a ser celebrado, entre a Cedente e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de instituição custodiante da CCI (“Escritura de Emissão de CCI”), para a Securitizadora, no âmbito de securitização dos recebíveis imobiliários relativos aos Créditos Imobiliários, para serem utilizadas como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 272ª série da 2ª emissão da Securitizadora (“CRI” e “Securitização”, respectivamente), nos termos do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários”, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares de CRI (“Agente Fiduciário” e “Termo de Securitização”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Oferta”);

(iii) Análise e deliberação sobre a outorga da garantia de alienação fiduciária sobre a fração ideal de 39,77% (trinta e nove inteiros e setenta e sete centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 37.850, do 5º Registro de Imóveis da Comarca da Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul (“Imóvel” ou “BarraShoppingSul”, “Fração de Imóvel Alienada Fiduciariamente” e “Alienação Fiduciária”, respectivamente) em favor do titular das Debêntures e dos créditos representados pelas Debêntures (“Debenturista”), em garantia do integral e pontual pagamento **(a)** das obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) das Debêntures, da Remuneração (conforme abaixo definido), de prêmio de resgate antecipado ou de amortização antecipada, dos Encargos Moratórios (conforme abaixo definido) e dos demais encargos, relativos às Debêntures em circulação, à Escritura de Emissão de Debêntures e aos demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido), quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; **(b)** os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI; **(c)** as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Companhia nos termos das Debêntures, da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; e **(d)** as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que o Debenturista, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os titulares de CRI, razoável e comprovadamente, venham,

de forma justificada, a desembolsar nos termos das Debêntures, da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução da Alienação Fiduciária ("Obrigações Garantidas"), no prazo e nos termos a serem previstos no "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel em Garantia", a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora ("Contrato de Alienação Fiduciária" e, quando referido em conjunto com a Escritura de Emissão de Debêntures, o Contrato de Cessão, a Escritura de Emissão de CCI, o Termo de Securitização e os demais documentos relativos aos CRI, "Documentos da Operação");

(iv) Análise e deliberação para autorizar a Diretoria da Companhia para **(a)** negociar os termos e condições finais de todos os documentos relacionados à Emissão, à Oferta e à Securitização e seus eventuais aditamentos, incluindo obrigações da Companhia, eventos de inadimplemento, condições de resgate antecipado, amortização extraordinária e vencimento antecipado das Debêntures e declarações a serem prestadas, bem como celebrar todos os documentos e praticar todos os atos necessários à realização da Emissão, da Oferta e da Securitização, incluindo, mas não se limitando, aos Documentos da Operação e ao "Contrato de Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 272ª Série da 2ª (Segunda) Emissão da Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização", a ser celebrado entre a Companhia, a Cedente, a Securitizadora e os Coordenadores (conforme abaixo definido) ("Contrato de Distribuição"); **(b)** contratar os prestadores de serviços relativos à Emissão, à Oferta e à Securitização, incluindo, mas não se limitando, o Agente Fiduciário, os assessores legais, o Banco Bradesco BBI S.A., o BB – Banco de Investimento S.A., o Banco Itaú BBA S.A. e a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de instituições intermediárias da Oferta ("Coordenadores"), a agência de classificação de risco dos CRI e da Companhia, o banco liquidante, o agente registrador, o escriturador dos CRI, o escriturador das Debêntures, o custodiante, o consultor especializado para avaliação do imóvel objeto da Alienação Fiduciária, auditores independentes, entre outros; e

(v) A ratificação dos atos praticados pela Diretoria e demais representantes legais da Companhia, em consonância com as ordens do dia acima.

5. Deliberações: Os Srs. Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer reservas, os seguintes assuntos:

5.1. Aprovar a realização da Emissão, de forma que as Debêntures terão as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas por meio da Escritura de Emissão de Debêntures:

- (a) **Número da Emissão:** As Debêntures representam a 4ª (quarta) emissão de debêntures da Companhia;
- (b) **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão será de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido);
- (c) **Quantidade:** Serão emitidas 300.000 (trezentas mil) Debêntures;
- (d) **Valor Nominal Unitário:** As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");
- (e) **Séries:** A Emissão será realizada em série única;
- (f) **Forma e Comprovação de Titularidade:** As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pela instituição prestadora de serviços de escrituração das Debêntures ("Escriturador");
- (g) **Conversibilidade:** As Debêntures serão simples, portanto, não conversíveis em ações de emissão da Companhia;
- (h) **Espécie:** As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), sem garantia e sem preferência. Após a constituição da Alienação Fiduciária, as Debêntures serão automaticamente convoladas para a espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações;
- (i) **Alienação Fiduciária:** Em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, deverá ser constituída, no prazo e nos termos a serem previstos no Contrato de Alienação Fiduciária, em favor do Debenturista, a Alienação Fiduciária;
- (j) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Companhia, diretamente ou através de suas controladas, até a Data de Vencimento (conforme abaixo definido), para aquisição, e/ou construção, e/ou expansão, e/ou revitalização, e/ou desenvolvimento de shopping centers e/ou empreendimentos imobiliários, nos termos do objeto social da Companhia, conforme descritos na Escritura de Emissão ("Empreendimentos"). A Companhia poderá alterar os percentuais indicados na Escritura de Emissão como proporção dos recursos captados a ser destinada a

cada Empreendimento, mediante aditamento à Escritura de Emissão, e tal alteração não dependerá de anuência do Debenturista;

- (k) **Data de Emissão:** Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será aquela prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ("Data de Emissão");
- (l) **Prazo e Data de Vencimento:** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o prazo das Debêntures será de 6 (seis) anos contados da Data de Emissão ("Data de Vencimento");
- (m) **Pagamento do Valor Nominal Unitário:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento;
- (n) **Atualização Monetária:** O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente;
- (o) **Remuneração:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o procedimento de coleta de intenções de investimento conduzido pelos Coordenadores no âmbito da Oferta, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e do artigo 44 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de *Bookbuilding*"), e, em qualquer caso, limitado a 99,50% (noventa e nove inteiros e cinquenta centésimos por cento), da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI" e "Remuneração", respectivamente), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;

- (p) **Local de Pagamento:** Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia serão realizados pela Companhia, mediante crédito na(s) conta(s) corrente(s) de titularidade do Debenturista que for(em) informada(s) por escrito pelo Debenturista à Companhia, sendo que, no caso das Debêntures de titularidade da Securitizadora, o pagamento deverá ser realizado exclusivamente na Conta Patrimônio Separado, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (q) **Prorrogação dos Prazos:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão de Debêntures até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;
- (r) **Encargos Moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia ao Debenturista nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) a Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (iii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios");
- (s) **Regime de Colocação:** As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e ao registro perante a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
- (t) **Negociação:** As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto (i) pela transferência entre a Cedente e a Securitizadora no âmbito da Securitização; ou (ii) em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização. As transferências de titularidade das Debêntures serão realizadas conforme os procedimentos do Escriturador;

- (u) **Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização:** As Debêntures serão subscritas por meio da assinatura de boletim de subscrição, e integralizadas na data de integralização dos respectivos CRI ("Data de Integralização"), à vista e em moeda corrente nacional, sendo que o preço de integralização das Debêntures corresponderá ao Valor Nominal Unitário;
- (v) **Vencimento Antecipado:** Observados os termos e condições a serem estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures e todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, podendo o Debenturista exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, observadas os eventos de vencimento antecipado automático e não automático a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis (cada um, um "Evento de Inadimplemento");
- (w) **Resgate Antecipado Facultativo:** A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo a partir do início do 2º (segundo) ano a contar da Data de Emissão, inclusive, e com aviso prévio ao Debenturista e ao Escriturador, de 10 (dez) dias úteis da data do evento, o resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de prêmio incidente sobre o valor do resgate antecipado (sendo que, para os fins de cálculo do prêmio, o valor do resgate antecipado significa o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento), correspondente a: **(i)** 3,00% (três inteiros por cento) *flat*, caso o resgate antecipado ocorra entre o 13º e o 24º mês; **(ii)** 2,00% (dois inteiros por cento) *flat*, caso o resgate antecipado ocorra entre o 25º e o 36º mês; **(iii)** 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) *flat*, caso o resgate antecipado ocorra entre o 37º e o 48º mês; **(iv)** 1,00% (um inteiro por cento) *flat*, caso o resgate antecipado ocorra entre o 49º e o 60º mês; e **(v)** 0,50% (cinquenta centésimos por cento) *flat*, caso o resgate antecipado ocorra entre o 61º mês e a Data de Vencimento;

- (x) **Amortização Antecipada Facultativa:** A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo a partir do início do 2º (segundo) ano a contar da Data de Emissão, inclusive, e com aviso prévio ao Debenturista e ao Escriturador, de 10 (dez) dias úteis da data do evento, amortizações antecipadas do saldo devedor do Valor Nominal Unitário da totalidade das Debêntures, mediante o pagamento de parcela do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser amortizada, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de prêmio, incidente sobre o valor da amortização antecipada (sendo que, para os fins de cálculo do prêmio, o valor da amortização antecipada significa a parcela do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser amortizada, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento), correspondente a: **(i)** 3,00% (três inteiros por cento) *flat*, caso a amortização extraordinária ocorra entre o 13º e o 24º mês; **(ii)** 2,00% (dois inteiros por cento) *flat*, caso a amortização extraordinária ocorra entre o 25º e o 36º mês; **(iii)** 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) *flat*, caso a amortização extraordinária ocorra entre o 37º e o 48º mês; **(iv)** 1,00% (um inteiro por cento) *flat*, caso a amortização extraordinária ocorra entre o 49º e o 60º mês; e **(v)** 0,50% (cinquenta centésimos por cento) *flat*, caso a amortização extraordinária ocorra entre o 61º mês e a Data de Vencimento;
- (y) **Aquisição Facultativa:** A Companhia não poderá adquirir Debêntures em circulação; e
- (z) **Demais características da Emissão:** As demais características da Emissão e das Debêntures serão aquelas especificadas na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.2. Aprovar a celebração do Contrato de Cessão, por meio do qual a Cedente transferirá as Debêntures e os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, para a Securitizadora, a qual pretende adquirir as Debêntures e os Créditos Imobiliários com o propósito de vinculá-los aos CRI no âmbito da Securitização e da Oferta, bem como aprovar a assunção de todos os deveres e obrigações designados à Companhia nos termos do Contrato de Cessão.

5.3. Aprovar a outorga da garantia de Alienação Fiduciária sobre a Fração Ideal de Imóvel Alienada Fiduciariamente, em favor do Debenturista, em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, no prazo e nos termos a serem previstos Contrato de Alienação Fiduciária.

5.4. Aprovar a autorização para que a Diretoria da Companhia possa **(a)** negociar os termos e condições finais de todos os documentos relacionados à Emissão, à Oferta e à Securitização e seus eventuais aditamentos, incluindo obrigações da Companhia, eventos de inadimplemento, condições de resgate antecipado, amortização extraordinária e vencimento antecipado das Debêntures e declarações a serem prestadas, bem como celebrar todos os documentos e praticar todos os atos necessários à realização da Emissão, da Oferta e da Securitização, incluindo, mas não se limitando, aos Documentos da Operação e ao Contrato de Distribuição; **(b)** contratar os prestadores de serviços relativos à Emissão, à Oferta e à Securitização, incluindo, mas não se limitando, o Agente Fiduciário dos CRI, os assessores legais, os Coordenadores, a agência de classificação de risco dos CRI e da Companhia, o banco liquidante, o agente registrador, o escriturador dos CRI, o escriturador das Debêntures, o custodiante, o consultor especializado para avaliação do imóvel objeto da Alienação Fiduciária, os auditores independentes, entre outros.

5.5. Ratificar todos os atos praticados pela Diretoria e demais representantes legais da Companhia, em consonância com as deliberações acima.

6. Aprovação e Assinatura da Ata: Nada mais havendo a ser tratado, foi a presente ata aprovada nos termos dos artigos 17, §2º e 19 do Estatuto Social da Companhia e devidamente assinada pelos membros do Conselho de Administração presentes. Os membros do Conselho de Administração, Srs. José Carlos de Araújo Sarmiento Barata, Leonard Peter Sharpe, John Michael Sullivan e Duncan George Osborne enviaram seus votos por escrito.

Rio de Janeiro, 17 de novembro de 2016.

Marcelo Vianna Soares Pinho
Secretário