

JUCESP
05 10 20



JUCESP PROTOCOLO
0.713.556/20-1



S.A. "O ESTADO DE S. PAULO"
CNPJ/ME nº 61.533.949/0001-41
NIRE 35.300.044.266

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA S.A. "O ESTADO DE S. PAULO".

1. Data, Hora e Local: aos 15 (quinze) dias do mês de setembro de 2020, às 15:00 horas, na sede da S.A. "O Estado de S. Paulo" ("Companhia" ou "Emissora"), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Caetano Álvares nº 55, CEP 02598-900.

2. Convocação: Dispensada a convocação por edital, tendo em vista a presença dos titulares de debêntures apresentando 100% (cem por cento) das debêntures em circulação da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Adicional Real e Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, da S.A. "O Estado de S. Paulo" ("Debêntures", "Emissão" e "Debenturistas", respectivamente), conforme se verificou pela assinatura constante da Lista de Presença de Debenturistas anexa à presente ata, nos termos dos artigos 71, §2º e 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada e de acordo com os termos e condições previstos no Instrumento Particular da Escritura de Emissão da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Adicional Real e Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, da S.A. "O Estado de S. Paulo" ("Escritura de Emissão"). A presente assembleia contou ainda com a presença dos representantes do Agente Fiduciário, da Companhia, da OESP Mídia e Transportes S.A., da Agência Estado S.A e da OESP Empreendimentos e Participações S.A., conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

3. Composição da Mesa: Presidida pelo Sr. Estevam Borali; e secretariada pelo Sr. Thiago Andre Grillo.

DUCESP
05 10 20

4. **Ordem do Dia:** Deliberar acerca da seguinte ordem do dia: **(i)** autorizar ou não a alteração da Cláusula 4.7 da Escritura de Emissão, visando alterar a Data de Vencimento das Debêntures para 20 de dezembro de 2023; **(ii)** autorizar ou não a alteração da Cláusula 4.8 da Escritura de Emissão para alterar o fluxo de Amortização Periódica do Principal das Debêntures; **(iii)** autorizar ou não a extensão do prazo previsto na Cláusula 4.9.1 da Escritura de Emissão referente a incidência da sobretaxa que compõe a Remuneração para até o final de cada Período de Capitalização, bem como autorizar ou não a alteração da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, previsto na Cláusula 4.9.2 da Escritura de Emissão; **(iv)** autorizar ou não a inclusão de novas hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório Total e Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures; **(v)** autorizar ou não a alteração dos *covenants* financeiros previstos na Cláusula 4.13.1 (xix) da Escritura de Emissão; **(vi)** autorizar ou não a alteração da forma de oneração da garantia real constituída na forma de hipoteca por alienação fiduciária; **(vii)** autorizar ou não a inclusão do item (xiii) na Cláusula 5.1(a) da Escritura de Emissão em linha com o disposto no artigo 11, Anexo III do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários ("Código ANBIMA"), bem como autorizar ou não a alteração da redação do item (ee) da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão em linha com a matéria do item iv acima; **(viii)** autorizar ou não a alteração do *threshold* previsto no item (gg) da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para R\$30.000.000,00 (trinta milhões); **(ix)** autorizar ou não a inclusão da Cláusula 6.3.1 na Escritura de Emissão, em linha com o disposto no parágrafo terceiro do artigo 11 do Anexo III do Código ANBIMA; **(x)** autorizar ou não a alteração da Cláusula 9.1 da Escritura de Emissão para atualizar os dados para envio de documentos e comunicações para o Agente Fiduciário; **(xi)** caso autorizado o previsto nos itens (i) a (x) acima, autorizar a celebração de aditamento à Escritura de Emissão para refletir o previsto nos itens (i) a (x) acima; e **(xii)** autorização ao Agente Fiduciário para praticar, em conjunto com a Emissora, todos os atos necessários para o cumprimento das deliberações realizadas nesta data.

5. **Abertura:** Foi proposto aos presentes a eleição do presidente e do secretário da assembleia para, dentre outras providências, lavrar a presente ata. Após a devida eleição, foram abertos os trabalhos, tendo sido verificado os pressupostos de quórum e convocação, bem como os instrumentos de mandato dos representantes dos debenturistas presentes, declarando o Sr. Presidente instalada a presente assembleia. Em seguida, foi realizada a leitura da ordem do dia.



DUCESP
08 10 20

6. Deliberações: Prestados todos os esclarecimentos necessários, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, os Debenturistas representando 100% (cem por cento) das Debêntures em circulação deliberaram, após examinar e debater, por:

- i. autorizar a alteração da Cláusula 4.7 da Escritura de Emissão, visando alterar a Data de Vencimento das Debêntures de 08 de junho de 2022 para 20 de dezembro de 2023, que passará a vigorar da seguinte forma:

"4.7. Prazo e Data Vencimento

As Debêntures terão prazo de vigência de 72 (setenta e dois) meses e 12 (doze) dias e vencerão em 20 de dezembro de 2023 ("Data de Vencimento"), ou na data do Resgate Antecipado Facultativo Total ou Resgate Antecipado Obrigatório Total ou na ocorrência de uma Hipótese de Vencimento Antecipado."

- ii. autorizar a alteração da Cláusula 4.8 da Escritura de Emissão para alterar o fluxo de Amortização Periódica do Principal das Debêntures, que passará a vigorar conforme abaixo:

"4.8. Amortização Periódica do Principal

4.8.1. O Valor Nominal Unitário das debêntures será amortizado conforme as datas e os percentuais dispostos na tabela abaixo:

<i>Datas de Amortização</i>	<i>Percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser Amortizado</i>
<i>08 de junho de 2019</i>	<i>14,2857%</i>
<i>08 de dezembro de 2019</i>	<i>14,2857%</i>
<i>20 de dezembro de 2020</i>	<i>3,5715%</i>
<i>20 de junho de 2021</i>	<i>3,5715%</i>
<i>20 de dezembro de 2021</i>	<i>3,5715%</i>

d f

DUCESP
05 10 20

20 de junho de 2022	12,5000%
20 de dezembro de 2022	12,5000%
20 de junho de 2023	17,8571%
20 de dezembro de 2023	17,8570%

4.8.1.1. Caso a Emissora venha realizar Amortização Extraordinária (conforme definido na Cláusula 4.12 desta Escritura de Emissão) ou Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido na Cláusula 4.12 desta Escritura de Emissão), os percentuais amortizados extraordinariamente serão descontados de forma pro rata dos percentuais da amortizações periódicas futuras, devendo a presente Escritura de Emissão ser aditada para refletir a alteração, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definido abaixo)."

iii.

autorizar a extensão do prazo previsto na Cláusula 4.9.1 da Escritura de Emissão referente a incidência da sobretaxa que compõem a Remuneração de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano até o final de cada Período de Capitalização, bem como a autorizar a alteração da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, previstas na Cláusula 4.9.2 da Escritura de Emissão, as quais passarão a vigorar conforme abaixo. Em razão da deliberação aprovada neste item, os Debenturistas representando 100% (cem por cento) das Debêntures autorizam a exclusão da Escritura de Emissão das Cláusulas 4.9.1.1, 4.9.1.2 e 4.9.1.2.1 da Escritura de Emissão;

"4.9. Remuneração

4.9.1. A remuneração das Debêntures contemplará juros remuneratórios, a partir da primeira Data de Liquidação, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ano ("Spread"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração").

4 1

JUCESP
05 10 20

(...)

4.9.2. A Remuneração será paga semestralmente, a partir da Data de Emissão: (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração"):

Datas de Pagamento da Remuneração
08 de junho de 2018
08 de dezembro de 2018
08 de junho de 2019
08 de dezembro de 2019
08 de junho de 2020
20 de dezembro de 2020
20 de junho de 2021
20 de dezembro de 2021
20 de junho de 2022
20 de dezembro de 2022
20 de junho de 2023
20 de dezembro de 2023

4.9.2.1. Farão jus à Remuneração aqueles que sejam titulares de Debêntures ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração."

- iv. autorizar a inclusão das novas hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures e Amortização Extraordinária Obrigatória, por meio da alteração da Cláusula 4.12.2 da Escritura de Emissão e a inclusão das Cláusulas 4.12.2.1, 4.12.3, 4.12.3.1, 4.12.3.2 e 4.12.3.3, as quais passarão a vigorar conforme abaixo:

[Handwritten signature]

JUCESP
05 10 20

"4.12.2. Caso ocorra a venda de qualquer ativo imobilizado ou participação societária do Grupo Econômico (conforme definido a seguir) de qualquer uma das empresas em valor superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Ativo Relevante"), após descontados eventuais custos com a operação da venda de tal ativo, tais como comissões e tributos incidentes, a Emissora fica obrigada a utilizar a totalidade dos recursos provenientes de tal venda para efetuar o resgate antecipado total das Debêntures ("Resgate Antecipado Obrigatório Total – Venda Ativo Relevante") ou a amortização extraordinária das Debêntures ("Amortização Extraordinária Obrigatória – Venda Ativo Relevante"), conforme o caso, de acordo com o procedimento de comunicação previsto no item (i) da Cláusula 4.12.1 acima, sem pagamento de prêmio, observado o disposto na Cláusula 4.12.2.1 abaixo.

4.12.2.1 Acordam as Partes que a Cláusula 4.12.2 acima não se aplica no caso da venda de todos e/ou quaisquer dos terrenos de propriedade da OESP Empreendimentos situados em Tamboré e inscritos no registro de imóveis da Comarca de Barueri, no Estado de São Paulo, sob matrículas nº 98659, 98657, 90901 e 90903 ("Imóveis Tamboré" e "Venda dos Imóveis Tamboré", respectivamente), desde que tal venda ocorra até o final 31 de dezembro de 2020 ou até a celebração e respectiva averbação nas matrículas dos Imóveis Tamboré do contrato de compra e venda dos Imóveis Tamboré com o potencial comprador, o que ocorrer por último. No caso de Venda dos Imóveis Tamboré, total ou parcial), após descontados eventuais custos com a operação da venda dos Imóveis Tamboré, tais como comissões e tributos incidentes, a OESP Empreendimentos e a Emissora, conforme o caso, ficam obrigadas a utilizar, a totalidade dos recursos provenientes da Venda dos Imóveis Tamboré proporcionalmente da seguinte forma: (a) 1/3 (um terço) do montante oriundo da Venda dos Imóveis Tamboré deverá ser destinado para fins de amortização antecipada extraordinária do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures ("Amortização Extraordinária Obrigatória – Venda dos Imóveis Tamboré") ou o resgate antecipado total das Debêntures ("Resgate Antecipado Obrigatório Total – Venda dos Imóveis Tamboré"), conforme o caso, que deverá ocorrer no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do efetivo pagamento da Venda dos Imóveis Tamboré, de acordo com o procedimento de comunicação previsto no item (i) da Cláusula 4.12.1 acima, sem pagamento de prêmio; (b) 1/3 (um terço) do montante oriundo da Venda dos Imóveis Tamboré deverá ser disponibilizado para a Emissora no prazo de 10 (dez) Dias



DUCE SP
05 10 20

Úteis contados da efetiva data de pagamento da Venda dos Imóveis Tamboré, seja por meio de capitalização na Emissora ou mútuo com a Emissora; e (c) 1/3 (um terço) do montante oriundo da Venda dos Imóveis Tamboré poderá ser usado livremente pelos acionistas da OESP Empreendimentos.

4.12.3 Adicionalmente, a Emissora deverá destinar até 57% (cinquenta e sete por cento) do Caixa Excedente (conforme definido abaixo) ("Percentual de Caixa Excedente"), conforme demonstrado nas demonstrações financeiras consolidadas anuais auditadas do Grupo Econômico, e informado pela Emissora ao Agente Fiduciário, para efetuar o resgate antecipado obrigatório total das Debêntures ("Resgate Antecipado Obrigatório – Cash Sweep") ou a amortização extraordinária obrigatória das Debêntures ("Amortização Antecipada Obrigatória – Cash Sweep"), conforme o caso, observado o Caixa Mínimo do Grupo Econômico ("Cash Sweep"), de acordo com o procedimento de comunicação previsto no item (i) da Cláusula 4.12.1 acima, sem pagamento de prêmio.

4.12.3.1 Eventuais valores devidos a título de Cash Sweep terão por base as demonstrações financeiras anuais do Grupo Econômico, fornecidas, pela Emissora ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 5.1 (a) desta Escritura de Emissão, devendo ser apurados pela Emissora e verificados pelo Agente Fiduciário e, caso verificado um evento de Amortização Antecipada Obrigatória – Cash Sweep ou Resgate Antecipado Obrigatório – Cash Sweep, a Emissora deverá realizar a Amortização Antecipada Obrigatória – Cash Sweep ou Resgate Antecipado Obrigatório – Cash Sweep no prazo de até 10 Dias Úteis contados da sua verificação.

4.12.3.2 Fica certo e ajustado que a distribuição de dividendos, lucros ou juros sobre capital próprio pelo Grupo Econômico deverá ser realizado somente após o pagamento a título de Resgate Antecipado Obrigatório – Cash Sweep ou a Amortização Extraordinária Obrigatória – Cash Sweep, conforme o caso, nos termos da Cláusula 4.12.3 acima. Caso não haja Caixa Excedente para fins de realização da Amortização Antecipada Obrigatória – Cash Sweep ou Resgate Antecipado Obrigatório – Cash Sweep, o Grupo Econômico poderá realizar a distribuição de dividendos ou lucros desde que a distribuição de dividendos, lucros ou juros sobre capital próprio ocorra de forma *pari passu* à amortização antecipada obrigatória das Debêntures, devendo o valor a ser pago à título de dividendos para os acionistas da Emissora ser proporcional ao valor da amortização antecipada obrigatória das Debêntures ("Amortização Antecipada

4 1

JUCESP
05 10 20

Obrigatória – Distribuição de Dividendos”), de acordo com o procedimento de comunicação previsto no item (i) da Cláusula 4.12.1 acima, sem pagamento de prêmio.

4.12.2.3 Para todos os fins e efeitos desta Escritura de Emissão, considera-se como: (i) "Caixa Excedente" o montante em Reais (R\$) de Disponibilidade Líquida do Grupo Econômico que superar o Caixa Mínimo; (ii) "Caixa Mínimo" R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a ser corrigido pela variação da taxa do CDI no período; e (iii) "Disponibilidade Líquida" significa (i) EBITDA (receita operacional líquida), menos (ii) custos dos produtos e serviços prestados, menos (iii) despesas comerciais, gerais e administrativas, acrescidos de (iv) depreciação e amortização) - Despesas não operacionais devem ser expurgadas do EBITDA, somada a variação do capital de giro (ativo circulante menos passivo circulante) acrescidos de imposto de renda e contribuição sobre o lucro líquido, que será igual ao Fluxo de caixa operacional (FCO) menos Fluxo de caixa Investimento (FCI), que será igual ao fluxo de caixa livre (FCL), menos os pagamentos efetivos de principal e juros das Debêntures no ano."

v. autorizar a alteração dos *covenants* financeiros previstos na Cláusula 4.13.1 (xix) da Escritura de Emissão, visando alterar a fórmula de apuração dos *covenants* financeiros, que passará a vigorar da seguinte forma;

"4.13.1 (xix) não observância pela Emissora dos quocientes previstos nos quadros abaixo para o índice financeiro, verificado anualmente pelo Agente Fiduciário, a ser calculado com base nas informações financeiras combinadas do Grupo Econômico, ao final de cada ano, em até 90 (noventa) dias corridos após o encerramento do ano fiscal, até o pagamento integral dos valores devidos em virtude das Debêntures:

Ano de Encerramento do Exercício a ser verificado	Dívida Líquida/EBITDA	EBITDA /Despesa Financeira Líquida
A partir de 2018 (inclusive) até dezembro de 2019 (exclusive)	$\leq 3.50x$	$\geq 2.00x$
2019 (inclusive) até dezembro de 2020 (exclusive)	$\leq 3.00x$	$\geq 2.00x$

[Handwritten signatures]

DUCE SP
05 10 20

2020 (inclusive) até dezembro de 2021 (exclusive)	N/A	N/A
A partir de dezembro de 2021 (inclusive) até dezembro de 2022 (exclusive)	$\leq 4.00x$	$\geq 1.25x$
2022 (inclusive) em diante	$\leq 3.50x$	$\geq 1.50x$

Onde:

- a. considera-se como "Dívida Líquida" a somatória da rubrica de empréstimos, financiamentos e debêntures no passivo circulante e não circulante, mais a rubrica de operações com derivativos do passivo circulante e não circulante, bem como qualquer outra rubrica que se refira à dívida onerosa do Grupo Econômico que venha a ser criada, menos a rubrica de operações com derivativos do ativo circulante e não circulante e menos a soma (i) da rubrica de disponibilidades (caixa e equivalentes à caixa) com (ii) as aplicações financeiras em garantia (circulante e não circulante), com base em valores extraídos das demonstrações financeiras consolidadas auditadas do Grupo Econômico;
- b. considera-se como "EBITDA" o lucro operacional antes de juros, tributos, amortização e depreciação ao longo dos últimos 12 (doze) meses, conforme cada item seja reportado nas mais recentes demonstrações financeiras combinadas do Grupo Econômico; e
- c. considera-se "Despesa Financeira Líquida" a diferença entre despesas e receitas financeiras relativas aos últimos 12 (doze) meses, com base em valores extraídos das demonstrações financeiras combinadas auditadas do Grupo Econômico."

vi.

autorizar a alteração da oneração da garantia real constituída na forma de hipoteca por alienação fiduciária, que deverá ser devidamente formalizada em um prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de celebração da Escritura de Emissão. Em razão da deliberação aprovada neste item, os Debenturistas representando 100% (cem por cento) das Debêntures em circulação autorizam: **(a)** a liberação das hipotecas constituídas sobre os seguintes imóveis de propriedade da Emissora: (1) na Avenida Engenheiro Caetano Álvares nº 55,

9 f

DUCE SP
05 10 20

Bairro do Limão, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 70.913 ("Imóvel 70.913"); (2) na Avenida Professor Celestino Bourroul nº 100, Bairro do Limão, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 62.990 ("Imóvel 62.990"); e (3) na Avenida Engenheiro Caetano Álvares nº 55, Bairro do Limão, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 62.991 ("Imóvel 62.991" e, em conjunto com o Imóvel 70.913 e o Imóvel 62.990, "Imóveis"), averbada(s) perante o 8º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo ("Cartório de RGI"), ficando, porém, referidas liberações condicionadas ao efetivo registro da Alienação Fiduciária, por meio do Instrumento Particular de Liberação de Hipoteca ("Termo de Liberação de Hipoteca"); e **(b)** a constituição da alienação fiduciária sob os Imóveis por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças ("Contrato de Alienação Fiduciária"), a ser celebrado entre a Companhia, na qualidade de cedente, a Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de representante dos Debenturistas e credor fiduciário ("Alienação Fiduciária" e "Contrato de Alienação Fiduciária", respectivamente), observado que o laudo de avaliação do Imóvel atualizado deverá ser apresentado pela Emissora ao Agente Fiduciário até a data da presente Assembleia e que a averbação do Termo de Liberação de Hipoteca e o registro do Contrato de Alienação Fiduciária devem ser realizados de forma concomitante perante o Cartório de RGI. Em razão da deliberação aprovada neste item, os Debenturistas representando 100% (cem por cento) das Debêntures autorizam a alteração da Cláusula 4.16 da Escritura de Emissão, que passará a vigor com a seguinte redação:

"4.16.2. Hipoteca e Alienação Fiduciária de Imóveis

4.16.2.1. A OESP Empreendimentos constituiu hipoteca em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, em garantia do integral pagamento do Valor Garantido, sobre os imóveis de sua propriedade (i) na Avenida Engenheiro Caetano Álvares nº 55, Bairro do Limão, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 70.913 ("Imóvel 70.913"); (ii) na Avenida Professor Celestino Bourroul nº 100, Bairro do Limão, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 62.990 ("Imóvel 62.990"); e (iii) na Avenida Engenheiro Caetano Álvares nº 55, Bairro do Limão, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 62.991 ("Imóvel 62.991" e, em

d p

JUCESP
05 10 20

conjunto com o Imóvel 70.913 e o Imóvel 62.990, "Imóveis" e "Hipotecas" ou "Garantias", nos termos da Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária em 2º Grau, lavrada em 21 de dezembro de 2017, às folhas 068, do livro 3770 perante o 26º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

4.16.2.2. A OESP Empreendimentos e a Emissora deverão substituir as Hipotecas por alienação fiduciária sobre os Imóveis ("Alienação Fiduciária de Imóveis") até 14 de novembro de 2020.

4.16.2.3. O valor de mercado do Imóvel 70.913, nesta data, é de R\$26.110.000,00 (vinte e seis milhões, cento e dez mil reais) ("Valor de Mercado Imóvel 70.913"), o valor de mercado do Imóvel 62.990, nesta data, é de R\$103.365.000,00 (cento e três milhões, trezentos e sessenta e cinco mil reais) ("Valor de Mercado Imóvel 62.990") e o valor de mercado do Imóvel 62.991, nesta data, é de R\$29.465.000,00 (vinte e nove milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil reais) ("Valor de Mercado Imóvel 62.991") e, em conjunto com o Valor de Mercado Imóvel 70.913 e o Valor de Mercado Imóvel 62.990, o "Valor Total de Mercado dos Imóveis", a serem comprovados por laudo de avaliação emitido por empresa autorizada pelo Agente Fiduciário ("Laudo de Avaliação"). Nesse sentido, o Valor Total de Mercado dos Imóveis, nesta data, é de R\$158.940.000,00 (cento e cinquenta e oito milhões novecentos e quarenta mil reais) e valor de venda forçada de R\$111.260.000,00 (cento e onze milhões duzentos e sessenta mil reais).

4.16.2.4. Caberá ao Agente Fiduciário realizar a verificação do valor dos terrenos e/ou Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, com base no Laudo de Avaliação apresentado e nas certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública da localidade onde se situe os Imóveis, nos termos da Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada ("Instrução CVM 583"). Para efeito da verificação ora descrita, a Emissora deverá apresentar ao Agente Fiduciário, a cada 2 (dois) anos, a partir da celebração do contrato de Alienação Fiduciária e até a Data de Vencimento, laudos de avaliação dos terrenos e/ou imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, elaborados por empresa independente especializada, os quais deverão ser considerados válidos para todos os efeitos desta Escritura de Emissão.

91

JUCESP
05 10 20

4.16.2.5. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro da Alienação Fiduciária nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora."

- vii.** autorizar a inclusão do item (xiii) na Cláusula 5.1(a) da Escritura de Emissão em linha com o disposto no artigo 11, Anexo III do Código ANBIMA, bem como alteração da redação do item (ee) da Cláusula item 5.1 da Escritura de Emissão em linha com a deliberação do item iv acima, as quais passarão a vigorar da seguinte forma;

"5.1. Sem prejuízo de outras obrigações expressamente estabelecidas na legislação aplicável, a Emissora está adicionalmente obrigada a:

(a) Fornecer ao Agente Fiduciário: (xiii) (a) a demonstração do cálculo dos índices financeiros, contendo todas as rubricas necessárias para apuração dos índices financeiros, devidamente auditados pelo auditor independente contratados pela Emissora, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora e/ou ao seu auditor independente todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários. Além disso, o Agente Fiduciário, desde já, fica autorizado a se balizar nas informações que lhe forem disponibilizadas pela Emissora para acompanhar o atendimento dos índices financeiros; e (b) declaração firmada por representantes legais da Emissora e das Garantidoras, na forma dos seus respectivos estatutos sociais, atestando: (1) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; e (2) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Debenturistas;

(...)

(ee) não efetuar pagamento de dividendos e/ou de juros sobre capital próprio equivalentes a mais de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido apurado no respectivo exercício social, exceto quando observado o disposto no item 4.12.3.2 desta Escritura de Emissão;

- viii.** autorizar a alteração do *threshold* previsto na Cláusula 5.1 (gg) da Escritura de Emissão de R\$15.000.000,00 (quinze milhões) para R\$30.000.000,00 (trinta milhões), que trata da limitação de contratação de nova dívida com terceiro

DUCE SP
05 10 20

sem a prévia aprovação dos Debenturistas, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

"(gg) não contratar nova dívida com terceiros em valor único ou cumulativo superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões) sem a prévia aprovação dos Debenturistas;"

- ix.** autorizar a inclusão da Cláusula 6.3.1 na Escritura de Emissão, em linha com o disposto no parágrafo terceiro do artigo 11 do Anexo III do Código ANBIMA, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

"6.3.1. O Agente Fiduciário pode se balizar nas informações que lhe forem disponibilizadas pela Emissora para acompanhar o atendimento dos índices financeiros."

- x.** autorizar a alteração da Cláusula 9.1 da Escritura de Emissão para atualizar os dados para envio de documentos e comunicações para o Agente Fiduciário, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

"Para o Agente Fiduciário:

Planner Trustee DTVM Ltda.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar

São Paulo - SP

At.: Viviane Rodrigues e Estevam Borali

Telefone: (11) 2172-2628 / (11) 2172-2675

Correio Eletrônico: vrodrigues@planner.com.br; eborali@planner.com.br;

fiduciario@planner.com.br"

- xi.** a celebração de aditamento à Escritura de Emissão, de forma a refletir as deliberações previstas nos itens (i) a (x) acima conforme redações abaixo, inclusive consolidando o referido instrumento:

- xii.** autorizar o Agente Fiduciário a praticar, em conjunto com a Emissora, todos os atos estritamente necessários para o cumprimento da deliberação tomada nos itens (i) a (x) acima.

As deliberações e aprovações acima referidas devem ser interpretadas restritivamente como mera liberalidade dos Debenturistas e, portanto, não poderão (i) ser interpretadas como alteração, novação, precedente, remissão, liberação (expressa ou tácita) ou renúncia,

9 1

JUCESP
05 10 20

seja provisória ou definitiva, de quaisquer outros direitos dos Debenturistas previstos na Escritura de Emissão, nem quanto ao cumprimento, pela Companhia, de todas e quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão, ou como qualquer promessa ou compromisso dos Debenturistas de renegociar ou implementar alterações em quaisquer termos e condições da Escritura de Emissão, ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Debenturistas, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado na referida Escritura de Emissão, ou impedir, restringir e/ ou limitar o direitos dos Debenturistas de cobrar e exigir o cumprimento, nas datas estabelecidas na Escritura de Emissão, de quaisquer obrigações pecuniárias e não pecuniárias inadimplidas e/ou não pagas nos termos de tal Escritura de Emissão, incluindo juros, taxas, penalidades e comissões que sejam exigíveis, antes ou depois da data da presente Assembleia, incidentes sobre quaisquer montantes, exceto pelo previsto nas Deliberações da presente Assembleia, nos exatos termos ora aprovados, restando desde já consignada a possibilidade dos Debenturistas declararem o Vencimento Antecipado da Escritura de Emissão caso as condições aqui estabelecidas não sejam cumpridas.

O Agente Fiduciário consigna em ata que em observância ao artigo 11, inciso XI, da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada, examinou a proposta de substituição de garantia apresentada na presente ata e manifesta-se através da presente, informando que a substituição da garantia real na forma de hipoteca pela Alienação Fiduciária, não causará a diminuição da garantia da Emissão, uma vez que os Imóveis serão liberados das hipotecas constituídas anteriormente e que a Alienação Fiduciária será integralmente constituída sob os Imóveis por meio do Contrato de Alienação Fiduciária. Ademais, a garantia representada pela Alienação Fiduciária dos Imóveis, avaliado pelo Parecer da Engobanc Engenharia e Serviços Ltda., em 10 de julho de 2020, no valor de R\$158.940.000,00 (cento e cinquenta e oito milhões novecentos e quarenta mil reais), não será afetada e, conseqüentemente, não haverá diminuição da respectiva garantia.

7. **Encerramento e Lavratura da Ata:** Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação. Assim sendo, nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a sessão e lavrada a presente ata, que lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes. Presidente: Estevam Boralí; Secretário: Thiago Andre Grillo; Debenturistas: Banco Bradesco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A. e Banco Itau Unibanco S.A.; Agente Fiduciário: Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.; e Emissora: S.A. O Estado de S. Paulo, sendo autorizada a lavratura da presente ata de

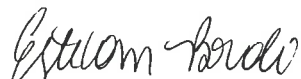


JUCESP
05 10 20

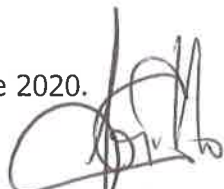
assembleia na forma de sumário e a sua publicação com omissão das assinaturas, nos termos do artigo 130, § 1º e § 2º da Lei das Sociedades por Ações.

É cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

São Paulo, 15 de setembro de 2020.


Estevam Borali

Presidente


Thiago Andre Grillo

Secretário



JUCESP
08 10 20

ANEXO I

TERMO DE LIBERAÇÃO DE HIPOTECA

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.900, 10º andar, CEP 04.538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), representando a comunhão dos titulares das debêntures da 4ª (quarta) emissão pública de debêntures da **S.A. "O ESTADO DE S. PAULO"**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Caetano Álvares nº 55, CEP 02598-900, inscrita CNPJ/ME sob o nº 61.533.949/0001-41, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300044266 ("Emissora"), no âmbito do *Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real e Fidejussória Adicional para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, da S.A. "O Estado de S. Paulo"*, celebrado em 21 de dezembro de 2017, conforme aditado em [•] de [•] de 2020, entre a Emissora, o Agente Fiduciário e, ainda, na qualidade de interveniente garantidoras, a **OESP MÍDIA E TRANSPORTES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Professor Celestino Bourroul nº 100, 4º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.688.912/0001-23 ("OESP Mídia"), a **AGÊNCIA ESTADO S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Professor Celestino Bourroul nº 68, CEP 02710-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.652.961/0001-38 ("Agência Estado") e a **OESP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Caetano Álvares nº 55, 6º andar, CEP 02.598-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.319.417/0001-29 ("OESP Empreendimentos"), formaliza, neste ato, e na melhor forma de direito a **liberação da hipoteca sobre os imóveis devidamente descritos e caracterizados nas matrículas nº 70.913, 62.990 e 62.991, do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, todas de propriedade da OESP Empreendimentos, as quais estão registradas sob os números de registro R.23, R.37 e R.37 nas respectivas matrículas ficando, porém, referidas liberações condicionadas ao efetivo registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia com Condição Suspensiva e Outras, celebrado**



JUCESP
05 10 20

entre a OESP Empreendimentos, o Agente Fiduciário, a Emissora, a OESP Mídia e a Agência Estado, em [•] de [•] de 2020. Dessa forma, fica a OESP Empreendimentos, a partir desta data, devidamente autorizada a levar este termo de liberação ao Cartório de Registro de Imóveis competente, a fim de formalizar a liberação da garantia, nos termos aqui estabelecidos.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

**PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

