

Tipo Jurídico

Porte Empresarial

Normal

Nome

PORTO DO ACU OPERACOES S A

Código Ato

Eventos

014

[illegible]

CERTIFICO O DEFERIMENTO POR CLAUDIO TANGARI, PALMIRO BENEDITO PADILHA E RODRIGO OTÁVIO CARVALHO MOREIRA SOB O NÚMERO E DATA ABAIXO:

[illegible]

Deferido em 13/08/2018 e arquivado em 13/08/2018


Bernardo Feijó Sampaio Berwanger

SECRETÁRIO GERAL



00-2018/175689-7

No de Páginas

Cana Nº Páginas

8

1/1

Observação:

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: PORTO DO ACU OPERACOES S A

NIRE: 333.0028209-2 Protocolo: 00-2018/175689-7 Data do protocolo: 10/08/2018

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 13/08/2018 SOB O NÚMERO 00003242120 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 09C79E82CC9D0192A3D64CCF49F10950574A98AD4D8945B1B0FA42F53198E4A1

Para validar o documento acesse <http://www.juceria.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.

Pag. 1/8



PORTO DO AÇU OPERAÇÕES S.A.

CNPJ/MF nº 08.807.676/0001-01

NIRE nº 33.3.0028209-2

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, DA PORTO DO AÇU OPERAÇÕES S.A. ("AGD")

REALIZADA EM 11 DE MAIO DE 2018

Data, Hora e Local: Realizada no dia 11 de maio de 2018, às 11h, na sede social da Porto do Açú Operações S.A. ("Companhia" ou "Porto do Açú" ou "Emissora"), localizada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Russel, nº 804, 5º andar, Glória.

Convocação e Presença: Dispensada a convocação por edital em virtude da presença da totalidade dos Debenturistas ("Debenturista"). Presentes também a Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário e representante do Debenturista ("Agente Fiduciário"), e representantes da Porto do Açú.

Composição da Mesa: Assumiu a Presidência dos trabalhos o Sr. Alessandro de Oliveira Nascimento, que convidou Sra. Fernanda Cunha para secretariá-la.

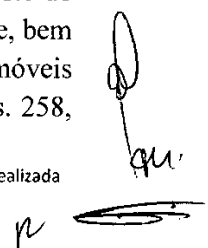
Termos Definidos: Os termos iniciados em letra maiúscula terão os respectivos significados a eles atribuídos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme aditada ("Escritura") ou na procuração a ser outorgada pelo Agente Fiduciário à Companhia.

Ordem do Dia: Análise e deliberação pelo Debenturista acerca do pedido para outorga de procuração encaminhado pela Companhia em 2 de agosto de 2017, cuja cópia integra esta ata na forma do Anexo I ("Pedido de Outorga de Procuração").

Deliberações: Instalada a Assembleia, o Debenturista, representando a totalidade das Debêntures em circulação, decidiu, sem quaisquer restrições:

- (i) aprovar a assinatura, pelo Agente Fiduciário, da procuração nos termos da minuta prevista no Anexo II desta ata, por meio da qual serão outorgados poderes à Porto do Açú para celebrar e registrar escrituras de concessão de direito real de superfície, bem como eventuais escrituras de rerratificação a elas relacionadas, referente os imóveis registrados no fôlio do Ofício Único de São João da Barra/RJ no livro 2-J, fls. 258,

Página 1 de 6 da Ata de Assembleia de Geral de Debenturistas da Primeira Emissão de Debêntures da Porto do Açú Operações S.A., realizada em 11/05/2018.



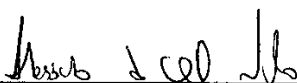
Mat. 2.838 e livro 2-E, fls. 253, Mat. 1.404, conforme previsto na Cláusula Segunda, Parágrafo Décimo Quarto do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia, celebrado entre a Emissora, o Banco Bradesco S.A., o Banco Santander (Brasil) S.A., o Agente Fiduciário e a Oliveira Trust Servicer S.A. e no item treze da Carta Compromisso enviada pela Companhia ao Banco Bradesco S.A., o Banco Santander (Brasil) S.A. e Agente Fiduciário em 20 de Abril de 2016; e

- (ii) autorizar o Agente Fiduciário a praticar todos e quaisquer atos necessários para o cumprimento do item (i) acima, incluindo, mas não se limitando, à celebração de aditamentos à Procuração desde que em termos satisfatórios ao Debenturista.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar, a Assembleia foi suspensa para a lavratura da presente ata que, depois de lavrada, foi lida, aprovada e assinada por todos os presentes. Os termos que não estejam expressamente definidos neste documento terão o significado a eles atribuídos na Escritura.

Assinaturas: Mesa: Alessandro de Oliveira Nascimento, Presidente; Fernanda Cunha, Secretária. Debenturista: Fundo de Investimento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FI-FGTS. Agente Fiduciário: Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. Companhia: Porto do Açu Operações S.A.

Mesa:

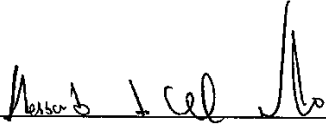

Alessandro de Oliveira Nascimento
Presidente


Fernanda Cunha
Secretária



Debenturista:

Fundo de Investimento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FI-FGTS


Nome:

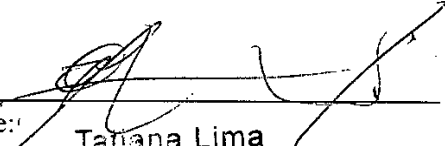
ALESSANDRO DE O. MASCARENHAS
Gerente Executivo
Matr. 082.987-9
GN Gestão Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

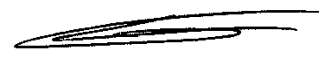

Nome:

ODIRLEY ARAUJO RIOS
Gerente Nacional
Matr. 082.624-3
GN Gestão de Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Agente Fiduciário:

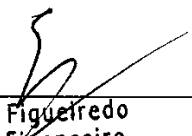
Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

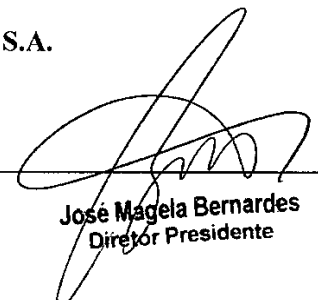

Nome: Tatiana Lima
Procuradora


Nome: Cesário B. Passos
Procurador

Companhia:

Porto do Açú Operações S.A.


Nome: Eugenio Figueiredo
Diretor Financeiro


Nome: José Magela Bernardes
Diretor Presidente

ANEXO I
MINUTA DO PEDIDO DE OUTORGA DE PROCURAÇÃO

De: Pilar Strunck <pilar.strunck@prumologistica.com.br>
Enviado em: quarta-feira, 2 de agosto de 2017 18:41
Para: geafe03@cauxa.gov.br; Letícia Bueno; Alessandro de Oliveira Nascimento; Andre Lopes de Faria; Andre Luis Casagrande, fiduciario@planner.com.br; cpassos@planner.com.br; Rafaela Pepe
Cc: Clara Pires; Fernanda Cunha; Natalia De Santis; Daniella Maia; Betina Paternostro Sanglard
Assunto: Pedido de Outorga de Procuração

Sinalizador de acompanhamento: Acompanhar
Status do sinalizador: Sinalizada

Prezados,

Em atendimento à solicitação, vimos por meio do presente solicitar formalmente a outorga de procuração para a celebração de Escritura de Cessão de Direito Real de Superfície no contexto do projeto de desenvolvimento de um Condomínio Logístico no Porto do Açu.

Abaixo, um breve resumo do negócio – já previamente autorizado por meio da Carta Compromisso de Alienação Fiduciária de Imóveis:

O Contrato definitivo de implementação do Condomínio Logístico no Porto do Açu foi assinado entre a Porto do Açu Operações S.A. ("Porto do Açu") e a TRX Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("TRX") em 25 de abril de 2017, e prevê o desenvolvimento de um projeto que compreende armazéns, depósitos e galpões "built to suit" a serem disponibilizados à potenciais clientes interessados em se instalar no Porto do Açu, em dependências estruturadas e com oferta de serviços compartilhados, tais como portaria, segurança, limpeza, dentre outros.

Para a disponibilização do negócio, as Partes assinaram um Contrato de Cessão Futura de Direito Real de Superfície por meio do qual a Porto do Açu cede à TRX uma área aproximada de 208.321m², localizada na Fazenda Saco Dantas, englobando as matrículas alienadas fiduciariamente aos Bancos, razão pela qual a procuração ora apresentada é exigida para a eficaz conclusão do projeto.

A cessão de direito real de superfície é "Negócio Jurídico Permitido", conforme item 13 da Carta de Compromisso de Alienação Fiduciária de Imóveis, assinada em 20 de abril de 2016, onde se lê:

"A Porto do Açu fica desde já autorizada a locar ou ceder o direito real de superfície (observado o disposto no item 6 acima), bem como a prometer a cessão do direito real de superfície em favor e seus clientes, bem como celebrar com seus clientes negócios jurídicos que tenham como objeto a mera posse precária e uso temporário dos Imóveis Futuros conforme contratos atualmente praticadas pela Porto do Açu ("Negócios Jurídicos Permitidos")."

Em contrapartida à concessão do direito real de superfície, a TRX pagará à Porto do Açu, um valor mensal equivalente a 15% de sua receita bruta auferida com o Condomínio Logístico – montante que também será cedido aos Bancos. O contrato prevê, ainda, um investimento inicial mínimo de R\$30 milhões por parte da TRX, e uma receita total de R\$6,4 milhões até 2022.

Mantemo-nos à disposição em caso de dúvidas,

Atenciosamente,

ANEXO II
MINUTA DA PROCURAÇÃO

Livro [•] Ato [•] Fls. [•]

PROCURAÇÃO, bastante que
faz **PLANNER TRUSTEE**
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA., na forma abaixo:

S A I B A M, quantos este público instrumento de Procuração virem, que aos [•] ([•]) dias do mês de [•] ([•]) do ano dois mil e dezessete (2017), nesta cidade de [•], estado do [•], República Federativa do Brasil, perante mim Escrevente Substituta, compareceu como OUTORGANTE: **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu contrato social devidamente registrado na [•] sob o nº [•] por seu gerente [•], brasileiro, [•], portador da carteira de identidade de nº [•], inscrito no CPF sob o nº [•], com endereço profissional na Rua [•], do que porto por fé. Pelo OUTORGANTE me foi dito que, por este público instrumento nomeia e constitui como sua bastante procuradora a empresa **PORTO DO AÇU OPERAÇÕES S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Russel, nº 804, 5º andar, Glória, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.807.676/0001-01, a quem confere poderes especiais para representá-lo perante as Repartições Públicas Federais, Estaduais, Municipais e Autárquicas, especialmente Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis e Prefeitura Municipal de São João da Barra/RJ com a finalidade específica de celebrar e registrar escrituras de concessão de direito real de superfície, bem como eventuais



Página 5 de 6 da Ata de Assembleia de Geral de Debenturistas da Primeira Emissão de Debêntures da Porto do Açú Operações S.A., realizada em 11/05/2018.



escrituras de rerratificação a ela relacionada, referente aos imóveis registrados no fôlio desse Ofício Único de São João da Barra/RJ, no livro 2-J, fls. 258, Mat. 2.838 e livro 2-E, fls. 253, Mat. 1.404, cujas propriedades resolúveis são de titularidade do OUTORGANTE e de outros, podendo a OUTORGADA, para tanto, praticar os atos necessários para atingimento da finalidade específica desta procuração, incluindo, mas não se limitando à, prestar declarações, requerer, assinar, anuir, desmembrar, lembrar, averbar, notificar, acordar, desistir, cadastrar, juntar, desentranhar, receber e dar quitação de pagamentos, retirar e cumprir exigências, autorizar a realização de registros e averbações competentes, requerer certidões, solicitar e prestar todas as declarações pertinentes, assinar termos, requerimentos e demais instrumentos que forem exigidos pelas autoridades competentes, sejam elas quais forem, recolhendo, às suas expensas, as taxas e emolumentos devidos, juntando e retirando documentos, podendo, ainda, substabelecer com reservas, no todo ou em parte, enfim, praticar todos os atos necessários para o bom e fiel cumprimento deste mandato. Esclarece, ainda, que o presente mandato não tem o condão de revogar, alterar ou cancelar a alienação fiduciária constituída sobre os **IMÓVEIS**, não estando a **OUTORGADA** autorizada a promover quaisquer alterações em relação a tal garantia. A presente procuração permanecerá válida até o término do contrato de alienação fiduciária dos bens imóveis em garantia, celebrado entre **PORTO DO AÇU OPERAÇÕES S.A., BANCO BRADESCO S.A., BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. e OLIVEIRA TRUST SERVICE S.A.**, em 28 de agosto de 2015. Certifico e porto por fé que as cópias reprográficas do OUTORGANTE e OUTORGADA encontram-se arquivadas nesta serventia. *****



qu