



**CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**

**COMPANHIA ABERTA**

**CNPJ/MF Nº 02.105.040/0001-23**

**Proposta da Administração referente à Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 219ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização a ser realizada em 10 de janeiro de 2019 às 10 horas.**

## ÍNDICE

<b>I - CONVOCAÇÃO</b>	<b>3</b>
<b>II - PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO</b>	<b>4</b>

## I - CONVOCAÇÃO

Os senhores Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da 219ª Série da 2ª Emissão da CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO (“Cibrasec”) foram convidados a participar da **Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares dos CRI da 219ª Série da 2ª Emissão da CIBRASEC**, que será realizada no dia **10 DE JANEIRO DE 2019**, com início às **10h** (“Assembleia”), nas dependências da Cibrasec, na Avenida Paulista, 1.439, 2ª Sobreloja, São Paulo, SP, a fim de deliberar sobre a seguinte ordem do dia:

- (a) Aprovar a extensão do prazo de vigência das Debêntures Imobiliárias e, por consequência, do CRI, bem como os procedimentos necessários a isto, alterando as respectivas datas de vencimentos, conforme deliberado na Assembleia Geral Extraordinária de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 219ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização realizada em 19 de dezembro de 2018 (“Assembleia Dezembro”);
- (b) Caso o item (a) seja aprovado, ratificar as deliberações tomadas em sede da Assembleia Dezembro;
- (c) Caso o item (a) seja aprovado, analisar a possibilidade e conveniência de um novo registro do ativo junto à B3 – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM (“B3”);
- (d) Caso o item (a) seja aprovado, ratificar a repactuação da forma e prazo de pagamento do saldo devedor de amortização e juros remuneratórios das Debêntures Imobiliárias, e por consequência dos CRI, aprovada na Assembleia Dezembro;
- (e) Caso o item (a) seja aprovado, ratificar o teor dos instrumentos das garantias mencionadas no item 7.9. da Assembleia Dezembro, bem como dos aditamentos aos documentos da Emissão eventualmente celebrados pela Emissora até a data desta assembleia;
- (f) Caso o item (a) seja aprovado, ratificar o teor dos aditamentos às Alienações Fiduciárias de Imóveis celebrados para contemplar o deliberado na Assembleia Dezembro, bem como para adequação às normas legais vigentes, e uniformização das cláusulas de acordo com os novos instrumentos de constituição das garantias mencionadas no item 7.9. da Assembleia Dezembro;

**(g)** Caso o item (a) seja aprovado, deliberar sobre a inclusão de uma nova garantia à Emissão, a ser apresentada pela Construtora Colmeia S.A. ("Devedora") até a data desta assembleia; e

**(h)** Caso o item (a) seja aprovado, autorização para o Agente Fiduciário e para a Emissora realizarem todos os procedimentos necessários para a correta formalização das deliberações adotadas, bem como para celebrarem os aditamentos aos documentos da Emissão, caso necessário, para contemplar os ajustes decorrentes das decisões mencionadas acima.

## II- PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

A **CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO** vem, por meio da presente Proposta da Administração, submeter ao conhecimento dos senhores Titulares de CRI as questões a serem discutidas e avaliadas em Assembleia, conforme abaixo:

Em razão do inadimplemento da parcela de amortização e juros remuneratórios das Debêntures Imobiliárias com pagamento previsto para o mês setembro de 2018, a Cibrasec convocou a Assembleia Geral Extraordinária de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 219ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização que foi realizada em 10 de outubro de 2018, suspensa e reaberta em 17 de outubro de 2018, suspensa e reaberta em 24 de outubro de 2018, suspensa e reaberta em 07 de novembro de 2018, suspensa e reaberta em 21 de novembro de 2018, suspensa e reaberta em 05 de dezembro de 2018, suspensa e reaberta em 19 de dezembro de 2018. As suspensões ocorreram por solicitação dos Titulares dos CRI presentes em assembleia, em razão de negociações em trâmite entre os Titulares dos CRI e a Devedora.

A Assembleia instalada em 10 de outubro de 2018 foi encerrada em 19 de dezembro de 2018, onde os Titulares dos CRI presentes decidiram por unanimidade:

(a) aceitar a proposta de pagamento do saldo de amortização, a ser acrescido de juros remuneratórios, das Debêntures Imobiliárias apresentada pela Devedora, e por consequência dos CRI, que consiste em:

- (i) O valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de Reais) será pago em duas parcelas, a primeira no valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil Reais) até o dia 28 de dezembro de 2018, e a segunda no valor de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil Reais) até 31 de janeiro de 2019;
- (ii) O valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos e cinquenta mil Reais) será pago até 29 de março de 2019;
- (iii) O valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos e cinquenta mil Reais) será pago até 30 de abril de 2019;
- (iv) O valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos e cinquenta mil Reais) será pago até 31 de maio de 2019;

- (v) O valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos e cinquenta mil Reais) será pago até 28 de junho de 2019; e
- (vi) O valor do saldo devedor remanescente, acrescido de correção monetária e juros remuneratórios, será pago até 31 de julho de 2019.

(b) incluir a possibilidade de amortização antecipada das parcelas mencionadas no item (a) acima, sem acréscimo de quaisquer prêmios, sendo certo que a cada amortização antecipada, o valor será reduzido da parcela subsequente.

(c) os Titulares dos CRI declararam-se cientes de que a Emissora realizará os pagamentos de amortização, correção monetária e juros remuneratórios dos CRI em até 2 (dois) dias úteis contados da data de recebimento das parcelas mencionadas no item (a) acima.

(d) os Titulares dos CRI tomaram ciência acerca do não pagamento no vencimento, pela Colmeia, da parcela de amortização e juros remuneratórios dos Créditos Imobiliários devida em 11.12.2018, e que em razão disso a parcela final de amortização e de juros remuneratórios dos CRI, com pagamento previsto para o dia 11 de dezembro de 2018, não foi paga na forma e prazo previstos na Cláusula 3.1 item (x) do Termo de Securitização, tendo em vista as tratativas em trâmite entre a Colmeia e os Titulares dos CRI, motivo pelo qual as assembleias anteriores foram suspensas;

(e) os Titulares dos CRI condicionaram a aceitação da proposta mencionada no item (a), à inclusão das garantias elencadas abaixo na Emissão, bem como formalização dos instrumentos de constituição das referidas garantias até o dia 27 de dezembro de 2018, conclusão satisfatória do processo de Due Diligence até o dia 15 de fevereiro de 2019, e apresentação de uma nova garantia, pela Colmeia, até o dia 07 de janeiro de 2019, a ser aprovada nesta assembleia, sob pena de anulação das deliberações tomadas na Assembleia Dezembro, bem como vencimento antecipado das Debêntures Imobiliárias:

- (i) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da Matrícula n.º 26.138, do 4º Registro de Imóveis de Fortaleza: “Apartamento nº 400, do Edifício Montreal, na Rua Joaquim Nabuco, nº 2885, Fortaleza - CE, com área privativa de 143,43m², área comum, de 103,37m² e fração ideal de 0,1111 do terreno foreiro a Zelinda Torres de Araujo, medindo 15,00m de frente por 33,00m de fundos, com uma área de 495,00m², limitando-se: ao POENTE, com a Rua Joaquim Nabuco; ao NASCENTE, com a casa nº 1250 da Rua Marcondes Pereira, de Silvio Rosmero de Saboia Ramos; ao NORTE, com a Rua Marcondes Pereira; e, ao SUL, com a

casa nº 2897 da Rua Joaquim Nabuco, de Vicente Eduardo Souza e Silva, com a vaga para estacionamento de veículos, coberta, de nº 04 no subsolo.”;

(ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da Matrícula n.º 66.528, do 2º Registro de Imóveis de Fortaleza: “Um apartamento residencial de nº 402, do Tipo F, Edifício Solar Gerusa Eneida, situado na Rua Deputado João Pontes, nº 851, Aldeota, com uma área privativa de 114,67m<sup>2</sup>, área comum de 55,01m<sup>2</sup>, área total de 169,68m<sup>2</sup>, e fração ideal de 3,854%, com direito a 01 (uma) vaga de garagem conforme averbação de construção, encravado em terreno que mede 27,50m de frente, por 33,00m de fundos, com área total de 907,50m<sup>2</sup>, extremado: AO NORTE, lado direito, com a Rua Padre Miguelino, hoje Rua Deputado João Pontes; AO SUL, lado esquerdo, com a casa nº 1489, com frente para a Rua Barão de Aratanha, de Pedro Tomé de Saboiá, antes com Raimundo Tomé de Sousa; AO NASCENTE, fundos, com a casa nº 1620, da Rua Jaime Benevolo, de Antônio Granjeiro; e, AO POENTE, frente, com a dita Rua Barão de Aratanha, com todas as suas benfeitorias e servidões existentes.”;

(iii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da Matrícula n.º 30.693, do 4º Registro de Imóveis de Fortaleza de Fortaleza: “Apartamento nº 601, do EDIFÍCIO SUESTE PLAZA, na Rua Carlos Vasconcelos, nº 2852, Fortaleza - CE, com área privativa de 118,77m<sup>2</sup>, área comum de 63,08m<sup>2</sup> e fração ideal de 2,9727% do terreno que mede 44,00m de frente e fundos, por 36,00m nas laterais, limitando-se: ao LESTE, com a Rua Carlos Vasconcelos; ao OESTE, com a casa nº 78 da Rua Marcondes Pereira; ao NORTE, com a Rua Marcondes Pereira; e, ao SUL, com a casa nº 2888 da Rua Carlos Vasconcelos, perfazendo uma área de 1.584,00m<sup>2</sup>, com 2 vagas para estacionamento de veículos no térreo, demarcadas nas plantas com a mesma numeração do apartamento respectivo, inscrito na PMF sob o nº 682.887-6.”; e

(iv) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da Matrícula n.º 55.411, do 2º Registro de Imóveis de Natal: “Apartamento nº 901 do 9º pavimento elevado na Torre B/ED. “Dona Sebastiana”, integrante do empreendimento THERRAMATER Residencial, situado à Rua dos Tororós, 420, no bairro de Lagoa Nova, zona urbana/sul desta capital, construção tipo I, com 128,89m<sup>2</sup> de área construída (90,75m<sup>2</sup> privativa + 38,14m<sup>2</sup> comum) composto de estar/jantar com varanda, circulação, banheiro social, dois dormitórios, suíte júnior com dormitório e banheiro, cozinha e área de serviço (americana) abrangendo a fração ideal de 8.645,2127714/737.559 do terreno foreiro ao Patrimônio Municipal de Natal, medindo 7.375,59m<sup>2</sup>/Carta de Aforamento nº 31.086 expedida em 26.04.00 pela Prefeitura Municipal

de Natal, inclusive com direito ao uso de duas vagas de garagem (01 coberta e 01 descoberta).”

(v) Cessão Fiduciária da: i) venda futura e/ou transferência parcial e/ou integral dos imóveis alienados fiduciariamente na Emissão, bem como das unidades do empreendimento de titularidade da Colmeia CTC Empreendimentos Imobiliários LTDA., resultantes da celebração do(s) respectivo(s) instrumento(s) contratual(is) de venda e compra e/ou instrumento(s) equivalente(s) que resultem na transferência de propriedade do(s) imóvel(is) (“Contrato(s) de Venda e Compra”); em especial em relação às unidades prometidas à venda à PG EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.218.701/0001-43 que encontram-se em fase de distrato sendo certo que os recursos decorrentes da cessão fiduciária serão utilizados para amortização antecipada das Debêntures Imobiliárias, sem acréscimo de quaisquer prêmios, ou limites mínimos a serem observados.

(f) Os Titulares dos CRI deliberaram pela inclusão nos instrumentos de alienação fiduciária a serem formalizados, referentes aos imóveis descritos nos itens (i) a (iv) da alínea (d) acima, bem como dos imóveis já alienados fiduciariamente, do procedimento de venda dos referidos imóveis, pelas proprietárias, pelo valor mínimo equivalente a 80% (oitenta por cento) do valor de mercado constante nos laudos de avaliação apresentados e de conhecimento dos Titulares dos CRI, com exceção dos imóveis objeto das matrículas 16.263 do Cartório de Registro de Imóveis de Aquiraz – CE e matrícula nº. 16.262 do Cartório de Registro de Imóveis de Aquiraz – CE que deverão ser vendidos no mínimo pelo valor de mercado constante nos laudos de avaliação apresentados e de conhecimento dos Titulares dos CRI, e aplicação dos recursos decorrentes das vendas exclusivamente na amortização parcial das Debêntures Imobiliárias, e por consequência dos CRI. Sendo certo que a amortização parcial das Debêntures Imobiliárias será realizada sem a incidência de prêmio ou observância de limite mínimo.

(g) Os Titulares dos CRI ratificaram a sua indicação e contratação, às expensas da Devedora, do escritório Negrão, Ferrari & Associados para formalização das garantias mencionadas no item (d) acima, bem como para providências de diligências dos imóveis, proprietários e antecessores no período de 10 (dez) anos, cujo escopo foi aprovado anteriormente pelos Titulares dos CRI.

(h) Em razão da inclusão das novas garantias, e da multiplicidade de alienações fiduciárias sobre imóveis que asseguram as Obrigações Garantias, os Titulares dos CRI autorizaram a Emissora a aditar as Alienações Fiduciárias anteriormente constituídas, para alterar as características das



Obrigações Garantidas previstas, bem como atualizar o valor atribuído aos imóveis alienados fiduciariamente, e o respectivo percentual das Obrigações Garantidas garantido por cada imóvel, com base nos laudos de avaliação atualizados, que foram levados ao conhecimento dos Titulares dos CRI.

(i) Os Titulares dos CRI tomaram ciência sobre o vencimento final da CCI e dos CRI ocorrido no dia 11.12.2018, e por consequência da baixa automática dos ativos no ambiente B3 – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTMV (“B3”), e que em virtude disso, todos pagamentos decorrentes dos CRI serão feitos nas contas correntes a serem informadas pelos titulares, mediante comunicação escrita a ser endereçada para a Emissora, no endereço eletrônico [financeiro@cibrasec.com.br](mailto:financeiro@cibrasec.com.br), até o dia 26 de dezembro de 2018. Os recursos dos Titulares dos CRI que não informarem os dados bancários ficarão disponíveis na Conta Centralizadora de titularidade da Emissora. Sendo facultado, aos Titulares dos CRI deliberarem pela inclusão do ativo na B3;

(j) Os Titulares dos CRI autorizaram o Agente Fiduciário e a Emissora a realizarem todos os procedimentos necessários para a correta formalização das deliberações adotadas, bem como para celebrarem os aditamentos aos documentos da Emissão, caso necessário, para contemplar os ajustes decorrentes das decisões mencionadas acima. Sendo certo que o teor dos aditamentos e instrumentos de garantias a serem celebrados serão validados através de correio eletrônico pelos Titulares dos CRI presentes, e

(k) Os Titulares dos CRI deliberaram pela convocação de uma nova assembleia para ratificação das deliberações tomadas na Assembleia Dezembro, que ocorrerá no prazo mínimo necessário para a convocação da assembleia.

Diante do disposto no item (k) acima, a Emissora convocou esta Assembleia. Para análise prévia dos Titulares dos CRI, informamos que será objeto de deliberação, a aprovação da extensão do prazo de vigência das Debêntures Imobiliárias e, por consequência, dos CRI, bem

como os procedimentos necessários a isto, alterando as respectivas datas de vencimentos, conforme deliberado na Assembleia Dezembro e descrito no item (a) acima;

Caso os Titulares dos CRI aprovem a extensão do prazo de vigência das Debêntures Imobiliárias e, por consequência, dos CRI, também será objeto de deliberação:

(i) a ratificação das deliberações tomadas em sede da Assembleia Dezembro descritas acima e constantes na Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 219ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec- Companhia Brasileira de Securitização foi realizada em 10 de outubro de 2018, suspensa e reaberta em 17 de outubro de 2018, suspensa e reaberta em 24 de outubro de 2018, suspensa e reaberta em 07 de novembro de 2018, suspensa e reaberta em 21 de novembro de 2018, suspensa e reaberta em 05 de dezembro de 2018, suspensa e reaberta em 19 de dezembro de 2018 colacionada no Anexo I da presente Proposta da Administração (“Ata da Assembleia Dezembro”);

(ii) a análise da possibilidade e conveniência de um novo registro do ativo junto à B3, tendo em vista que o vencimento final da CCI e dos CRI ocorreu no dia 11.12.2018, e por consequência a baixa automática dos ativos no ambiente B3;

(iii) a ratificação da repactuação da forma e prazo de pagamento do saldo devedor de amortização e juros remuneratórios das Debêntures Imobiliárias, e por consequência dos CRI, aprovada na Assembleia Dezembro, descrita no item (a) acima e constante na Ata da Assembleia Dezembro;

(iii) a ratificação o teor dos instrumentos das garantias mencionadas no item (d) acima, dos aditamentos aos documentos da Emissão eventualmente celebrados pela Emissora até a data desta assembleia, bem como dos aditamentos às Alienações Fiduciárias de Imóveis celebrados para contemplar o deliberado na Assembleia Dezembro, e para adequação às normas legais vigentes, e uniformização das cláusulas de acordo com os novos instrumentos de constituição das garantias mencionadas no item (d) acima;

(iv) a inclusão de uma nova garantia à Emissão, a ser apresentada pela Devedora até a data desta assembleia; e

(v) a autorização para o Agente Fiduciário e para a Emissora realizarem todos os procedimentos necessários para a correta formalização das deliberações adotadas, bem como

para celebrarem os aditamentos aos documentos da Emissão, caso necessário, para contemplar os ajustes decorrentes das decisões tomadas em assembleia.

A presente Proposta da Administração será disponibilizada pelo Agente Fiduciário aos Titulares de CRI, podendo também ser consultada na página da CVM na rede mundial de computadores ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)).

São Paulo, 21 de dezembro de 2018.

**ONIVALDO SCALCO**  
**Diretor Presidente e de Relações com Investidores**

## ANEXO I



Avenida Paulista, 1439 - 2º Sl.  
Bela Vista São Paulo/SP  
CEP 01311-200-

Tel.: 55 11 4949 3000/Fax: 55 11 4949 3011  
cibrasec@cibrasec.com.br  
www.cibrasec.com.br

**CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**  
CNPJ/MF nº 02.105.040/0001-23  
NIRE 35300151402

### ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE TITULARES DE CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 219ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

Realizada em 10 de outubro de 2018, suspensa e reaberta em 17 de outubro de 2018,  
suspensa e reaberta em 24 de outubro de 2018, suspensa e reaberta em 07 de  
novembro de 2018, suspensa e reaberta em 21 de novembro de 2018, suspensa e  
reaberta em 05 de dezembro de 2018, suspensa e reaberta em 19 de dezembro de 2018

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 19 (dezenove) dias do mês dezembro de 2018, às 10:00 horas, na sede social da **CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Paulista, 1.439, 2ª sobreloja, Bela Vista, CEP 01311-200 ("Emissora").
- 2. MESA:** Presidente: Onivaldo Scalco; Secretária: Luisa Lopes da Silva Nascimento.
- 3. CONVOCAÇÃO:** Edital de convocação publicado, consoante o art. 124 da Lei nº 6.404/76 e cláusula 12.4 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 219ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora ("CRI" e "Termo de Securitização"), nas edições dos dias 19, 20 e 21 de setembro de 2018 do Diário Oficial do Estado de São Paulo e do Diário Comércio & Indústria.
- 4. PRESENTES E QUÓRUM:** Investidores representando 80,00% (oitenta por cento) dos CRI da 219ª Série da 2ª Emissão da Emissora em circulação ("Titulares dos CRI" e "Emissão", respectivamente), conforme assinaturas constantes na Lista de Presença abaixo, constituindo, como verificado por todos os presentes, o *quórum* legal para instalação e deliberação da Assembleia Geral Extraordinária em primeira convocação (conforme disposto na cláusula 12.4 do Termo de Securitização).
- 5. OUTROS PARTICIPANTES:** (i) representante da **PENTÁGONO S.A.**



Avenida Paulista, 1439 - 2º Sl.  
Bela Vista São Paulo/SP  
CEP 01311-200-

Tel.: 55 11 4949 3000/Fax: 55 11 4949 3011  
cibrasec@cibrasec.com.br  
www.cibrasec.com.br

**DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Agente Fiduciário"), representada na forma do seu Estatuto Social; (ii) representantes da Emissora, representada na forma do seu Estatuto Social.

6. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: (a) a sustação, ou não, do vencimento antecipado das Debêntures Imobiliárias e, por consequência, dos CRI, conforme estabelecido na cláusula 6.1.2 "(a)" do Termo de Securitização e no item 4.13.1, "(a)" do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussória, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, para Distribuição Privada, da Construtora Colmeia S.A, conforme aditado ("Escritura"), diante da inadimplência pecuniária em razão do não pagamento da parcela de amortização e juros dos Créditos Imobiliários devida em 11.09.2018 pela Construtora Colmeia S.A ("Colmeia"); (b) caso aprovado o item (a) acima, a declaração, ou não, do vencimento antecipado das Debêntures Imobiliárias e, por consequência, dos CRI, conforme estabelecido na cláusula 6.1.2 "(b)" do Termo de Securitização e no item 4.13.1, "(b)" da Escritura, pelo descumprimento da obrigação da Colmeia, de recomposição do Fundo de Reserva, conforme previsto no item 8.7.3 do Termo de Securitização; (c) caso aprovado o item (a) acima, a aprovação da forma de pagamento, pela Colmeia, do saldo da parcela de amortização das Debêntures Imobiliárias vencida em 11.09.2018; (d) caso aprovado o item (a) acima, autorização para a prorrogação do prazo estabelecido para cumprimento da obrigação prevista no item 8.7.3 do Termo de Securitização, relacionada à recomposição do Fundo de Reserva pela Colmeia; e (e) autorização para o Agente Fiduciário e para a Emissora realizarem todos os procedimentos necessários para a correta formalização das deliberações adotadas, bem como para celebrarem os aditamentos aos documentos da Emissão, caso necessário, para contemplar os ajustes decorrentes das decisões mencionadas acima.

7. **DELIBERAÇÕES:** Os Titulares dos CRI decidiram por unanimidade:

7.1. Foi apresentada a Proposta da Administração constante no Anexo I da presente Ata aos Titulares dos CRI, previamente disponibilizada pelo Agente Fiduciário aos Titulares dos CRI, bem como disponibilizada para consulta na página da CVM na rede mundial de computadores ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)).



Avenida Paulista, 1439 - 2º SL  
Bela Vista São Paulo/SP  
CEP 01311-200-

Tel.: 55 11 4949 3000/Fax: 55 11 4949 3011  
cibrasec@cibrasec.com.br  
www.cibrasec.com.br

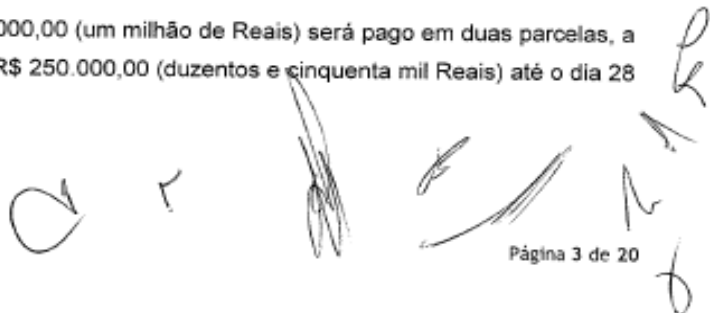
**7.2.** A Emissora e o Agente Fiduciário informaram os Titulares dos CRI presentes acerca do vencimento final das CCI e dos CRI que ocorreu no dia 11.12.2018, e que em virtude disso, a deliberação acerca da sustação, ou não, do vencimento antecipado dos CRI, ocasionado pela inadimplência pecuniária em razão do não pagamento no vencimento da parcela de amortização e juros remuneratórios dos Créditos Imobiliários devida em 11.09.2018 pela Colmeia, bem como pelo descumprimento da obrigação da Colmeia, de recomposição do Fundo de Reserva, conforme previsto no item 8.7.3 do Termo de Securitização, restou prejudicada.

**7.3.** Os Titulares dos CRI tomaram ciência sobre o vencimento final da CCI e dos CRI ocorrido no dia 11.12.2018, e por consequência da baixa automática dos ativos no ambiente B3 – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UVM (“B3”), e que em virtude disso, todos pagamentos decorrentes dos CRI serão feitos nas contas correntes a serem informadas pelos titulares, mediante comunicação escrita a ser endereçada para a Emissora, no endereço eletrônico [financeiro@cibrasec.com.br](mailto:financeiro@cibrasec.com.br), até o dia 26 de dezembro de 2018. Os recursos dos Titulares dos CRI que não informarem os dados bancários ficarão disponíveis na Conta Centralizadora de titularidade da Emissora. Sendo facultado, aos Titulares dos CRI deliberarem pela inclusão do ativo na B3.

**7.4.** Os Titulares dos CRI tomaram ciência acerca do não pagamento no vencimento, pela Colmeia, da parcela de amortização e juros remuneratórios dos Créditos Imobiliários devida em 11.12.2018, e que em razão disso a parcela final de amortização e de juros remuneratórios dos CRI, com pagamento previsto para o dia 11 de dezembro de 2018, não foi paga na forma e prazo previstos na Cláusula 3.1 item (x) do Termo de Securitização, tendo em vista as tratativas em trâmite entre a Colmeia e os Titulares dos CRI, motivo pelo qual as assembleias anteriores foram suspensas.

**7.5.** Os Titulares dos CRI deliberaram pela aceitação da proposta de pagamento do saldo de amortização, a ser acrescido de juros remuneratórios, das Debêntures Imobiliárias apresentada pela Colmeia, e por consequência dos CRI, que consiste em:

- (i) O valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de Reais) será pago em duas parcelas, a primeira no valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil Reais) até o dia 28



Página 3 de 20



Avenida Paulista, 1439 - 2º Sl.  
Bela Vista São Paulo/SP  
CEP 01311-200-

Tel.: 55 11 4949 3000/Fax: 55 11 4949 3011  
cibrasec@cibrasec.com.br  
www.cibrasec.com.br

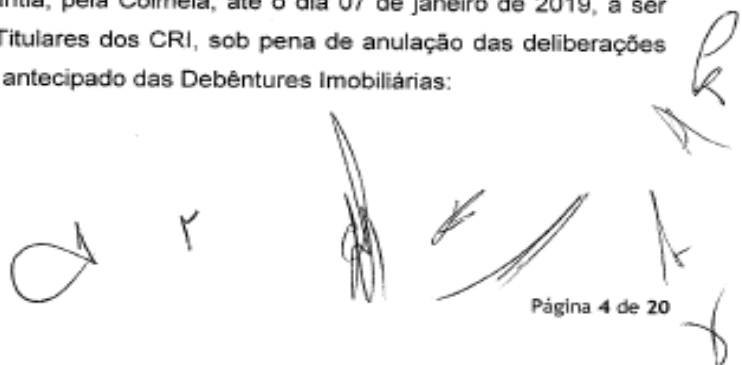
- de dezembro de 2018, e a segunda no valor de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil Reais) até 31 de janeiro de 2019;
- (ii) O valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos e cinquenta mil Reais) será pago até 29 de março de 2019;
  - (iii) O valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos e cinquenta mil Reais) será pago até 30 de abril de 2019;
  - (iv) O valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos e cinquenta mil Reais) será pago até 31 de maio de 2019;
  - (v) O valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos e cinquenta mil Reais) será pago até 28 de junho de 2019;e
  - (vi) O valor do saldo devedor remanescente, acrescido de correção monetária e juros remuneratórios, será pago até 31 de julho de 2019.

**7.6.** Os Titulares dos CRI deliberaram pela possibilidade de amortização antecipada das parcelas mencionadas no item 7.5. acima, sem acréscimo de quaisquer prêmios, sendo certo que a cada amortização antecipada, o valor será reduzido da parcela subsequente.

**7.7.** Os Titulares dos CRI declaram cientes de que a Emissora realizará os pagamentos de amortização, correção monetária e juros remuneratórios dos CRI em até 2 (dois) dias úteis contados da data de recebimento das parcelas mencionadas no item 7.5. acima.

**7.8.** O Fundo de Reserva foi recomposto antes da data da presente assembleia não sendo necessário deliberar sobre a prorrogação do prazo para cumprimento da obrigação prevista no item 8.7.3 do Termo de Securitização.

**7.9.** Os Titulares dos CRI condicionaram a aceitação da proposta mencionada no item 7.5., à inclusão das garantias elencadas abaixo na Emissão, bem como formalização dos instrumentos de constituição das referidas garantias até o dia 27 de dezembro de 2018, conclusão satisfatória do processo de *Due Diligence* até o dia 15 de fevereiro de 2019, e apresentação de uma nova garantia, pela Colmeia, até o dia 07 de janeiro de 2019, a ser aprovada posteriormente pelos Titulares dos CRI, sob pena de anulação das deliberações tomadas, bem como vencimento antecipado das Debêntures Imobiliárias:





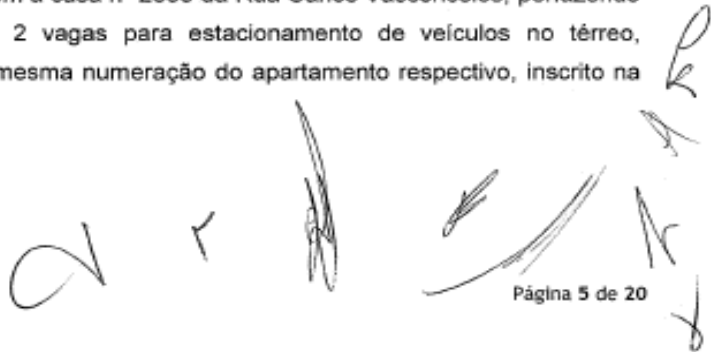
Avenida Paulista, 1439 - 2ª St.  
Bela Vista São Paulo/SP  
CEP 01311-200-

Tel.: 55 11 4949 3000/Fax: 55 11 4949 3011  
cibrasec@cibrasec.com.br  
www.cibrasec.com.br

(i) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da Matrícula n.º 26.138, do 4º Registro de Imóveis de Fortaleza: "Apartamento nº 400, do Edifício Montreal, na Rua Joaquim Nabuco, nº 2885, Fortaleza - CE, com área privativa de 143,43m², área comum, de 103,37m² e fração ideal de 0,1111 do terreno foreiro a Zelinda Torres de Araujo, medindo 15,00m de frente por 33,00m de fundos, com uma área de 495,00m², limitando-se: ao POENTE, com a Rua Joaquim Nabuco; ao NASCENTE, com a casa nº 1250 da Rua Marcondes Pereira, de Silvio Rosmero de Saboia Ramos; ao NORTE, com a Rua Marcondes Pereira; e, ao SUL, com a casa nº 2897 da Rua Joaquim Nabuco, de Vicente Eduardo Souza e Silva, com a vaga para estacionamento de veículos, coberta, de nº 04 no subsolo.";

(ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da Matrícula n.º 66.528, do 2º Registro de Imóveis de Fortaleza: "Um apartamento residencial de nº 402, do Tipo F, Edifício Solar Gersa Eneida, situado na Rua Deputado João Pontes, nº 851, Aldeota, com uma área privativa de 114,67m², área comum de 55,01m², área total de 169,68m², e fração ideal de 3,854%, com direito a 01 (uma) vaga de garagem conforme averbação de construção, encravado em terreno que mede 27,50m de frente, por 33,00m de fundos, com área total de 907,50m², extremado: AO NORTE, lado direito, com a Rua Padre Miguelino, hoje Rua Deputado João Pontes; AO SUL, lado esquerdo, com a casa nº 1489, com frente para a Rua Barão de Aratanha, de Pedro Tomé de Saboia, antes com Raimundo Tomé de Sousa; AO NASCENTE, fundos, com a casa nº 1620, da Rua Jaime Benevolo, de Antônio Granjeiro; e, AO POENTE, frente, com a dita Rua Barão de Aratanha, com todas as suas benfeitorias e servidões existentes.";

(iii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da Matrícula n.º 30.693, do 4º Registro de Imóveis de Fortaleza de Fortaleza: "Apartamento nº 601, do EDIFÍCIO SUESTE PLAZA, na Rua Carlos Vasconcelos, nº 2852, Fortaleza - CE, com área privativa de 118,77m², área comum de 63,08m² e fração ideal de 2,9727% do terreno que mede 44,00m de frente e fundos, por 36,00m nas laterais, limitando-se: ao LESTE, com a Rua Carlos Vasconcelos; ao OESTE, com a casa nº 78 da Rua Marcondes Pereira; ao NORTE, com a Rua Marcondes Pereira; e, ao SUL, com a casa nº 2888 da Rua Carlos Vasconcelos, perfazendo uma área de 1.584,00m², com 2 vagas para estacionamento de veículos no térreo, demarcadas nas plantas com a mesma numeração do apartamento respectivo, inscrito na PMF sob o nº 682.887-6."; e







Avenida Paulista, 1439 - 2ª Sl.  
Bela Vista São Paulo/SP  
CEP 01311-200-

Tel.: 55 11 4949 3000/Fax: 55 11 4949 3011  
cibrasec@cibrasec.com.br  
www.cibrasec.com.br

(iv) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da Matrícula n.º 55.411, do 2º Registro de Imóveis de Natal: "Apartamento nº 901 do 9º pavimento elevado na Torre B/ED. "Dona Sebastiana", integrante do empreendimento THERRAMATER Residencial, situado à Rua dos Tororós, 420, no bairro de Lagoa Nova, zona urbana/sul desta capital, construção tipo I, com 128,89m² de área construída (90,75m² privativa + 38,14m² comum) composto de estar/jantar com varanda, circulação, banheiro social, dois dormitórios, suíte júnior com dormitório e banheiro, cozinha e área de serviço (americana) abrangendo a fração ideal de 8.645,2127714/737.559 do terreno foreiro ao Patrimônio Municipal de Natal, medindo 7.375,59m²/Carta de Aforamento nº 31.086 expedida em 26.04.00 pela Prefeitura Municipal de Natal, inclusive com direito ao uso de duas vagas de garagem (01 coberta e 01 descoberta)."

(v) Cessão Fiduciária da: i) venda futura e/ou transferência parcial e/ou integral dos imóveis alienados fiduciariamente na Emissão, bem como das unidades do empreendimento de titularidade da Colmeia CTC Empreendimentos Imobiliários LTDA., resultantes da celebração do(s) respectivo(s) instrumento(s) contratual(is) de venda e compra e/ou instrumento(s) equivalente(s) que resultem na transferência de propriedade do(s) imóvel(is) ("Contrato(s) de Venda e Compra"); em especial em relação às unidades prometidas à venda à PG EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.218.701/0001-43 que encontram-se em fase de distrato sendo certo que os recursos decorrentes da cessão fiduciária serão utilizados para amortização antecipada das Debêntures Imobiliárias, sem acréscimo de quaisquer prêmios, ou limites mínimos a serem observados. .

7.10. Os Titulares dos CRI deliberaram pela inclusão nos instrumentos de alienação fiduciária a serem formalizados, referentes aos imóveis descritos nos itens (i) a (iv) acima, bem como dos imóveis já alienados fiduciariamente, do procedimento de venda dos referidos imóveis, pelas proprietárias, pelo valor mínimo equivalente a 80% (oitenta por cento) do valor de mercado constante nos laudos de avaliação apresentados e de conhecimento dos Titulares dos CRI, com exceção dos imóveis objeto das matrículas 16.263 do Cartório de Registro de Imóveis de Aquiraz – CE e matrícula n.º. 16.262 do Cartório de Registro de Imóveis de Aquiraz – CE que deverão ser vendidos no mínimo pelo valor de mercado constante nos laudos de avaliação apresentados e de conhecimento dos Titulares dos CRI, e aplicação dos recursos decorrentes das vendas exclusivamente na amortização parcial das Debêntures Imobiliárias, e por consequência dos CRI. Sendo certo



Avenida Paulista, 1439 - 2º Sl.  
Bela Vista São Paulo/SP  
CEP 01311-200-

Tel.: 55 11 4949 3000/Fax: 55 11 4949 3011  
cibrasec@cibrasec.com.br  
www.cibrasec.com.br

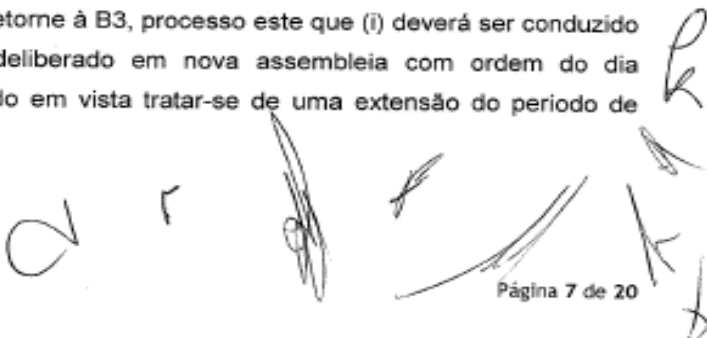
que a amortização parcial das Debêntures Imobiliárias será realizada sem a incidência de prêmio ou observância de limite mínimo.

**7.11.** Os Titulares dos CRI ratificaram a sua indicação e contratação, às expensas da Colmeia, do escritório Negrão, Ferrari & Associados para formalização das garantias mencionadas no item 7.9. acima, bem como para providências de diligências dos imóveis, proprietários e antecessores no período de 10 (dez) anos, cujo escopo foi aprovado anteriormente pelos Titulares dos CRI.

**7.12.** Em razão da inclusão das novas garantias, e da multiplicidade de alienações fiduciárias sobre imóveis que asseguram as Obrigações Garantidas, os Titulares dos CRI autorizaram a Emissora a aditar as Alienações Fiduciárias anteriormente constituídas, para alterar as características das Obrigações Garantidas previstas, bem como atualizar o valor atribuído aos imóveis alienados fiduciariamente, e o respectivo percentual das Obrigações Garantidas garantido por cada imóvel, com base nos laudos de avaliação atualizados, que foram levados ao conhecimento dos Titulares dos CRI.

**7.13.** Os Titulares dos CRI autorizaram o Agente Fiduciário e a Emissora a realizarem todos os procedimentos necessários para a correta formalização das deliberações adotadas, bem como para celebrarem os aditamentos aos documentos da Emissão, caso necessário, para contemplar os ajustes decorrentes das decisões mencionadas acima. Sendo certo que o teor dos aditamentos e instrumentos de garantias a serem celebrados serão validados através de correio eletrônico pelos Titulares dos CRI presentes.

**7.14.** O Agente Fiduciário informou os Titulares dos CRI sobre o vencimento final dos CRI que ocorreu no dia 11 de dezembro de 2018, e que no seu entendimento a presente reabertura de assembleia deveria ser encerrada sem deliberação, tendo em vista o vencimento final da Emissão pelo término do prazo em 11 de dezembro de 2018, restando assim, prejudicadas as matérias constantes da Ordem do Dia acima. Sendo assim, o Agente Fiduciário esclarece que as demais matérias, uma vez deliberadas pelos Titulares dos CRI, só terão aplicabilidade caso o ativo retorne à B3, processo este que (i) deverá ser conduzido pela Emissora; e (ii) deverá ser deliberado em nova assembleia com ordem do dia específica para estas matérias, tendo em vista tratar-se de uma extensão do período de





Avenida Paulista, 1439 - 2º SI.  
Bela Vista São Paulo/SP  
CEP 01311-200-

Tel.: 55 11 4949 3000/Fax: 55 11 4949 3011  
cibrasec@cibrasec.com.br  
www.cibrasec.com.br

duração do CRI. A assembleia deverá ser convocada pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário.

7.15. A Emissora e os Titulares dos CRI discordaram do posicionamento do Agente Fiduciário transcrito no item 7.14. acima, tendo em vista que não há disposição legal ou regulatória que fundamentem o posicionamento do Agente Fiduciário, porém consignaram o seu entendimento em ata, haja vista que será convocada uma nova assembleia para ratificação das matérias, conforme previsto na presente ata. Ademais, vale ressaltar ainda, que o Agente Fiduciário tomou conhecimento acerca da possibilidade de realizar um novo registro do ativo na B3, na presente assembleia.

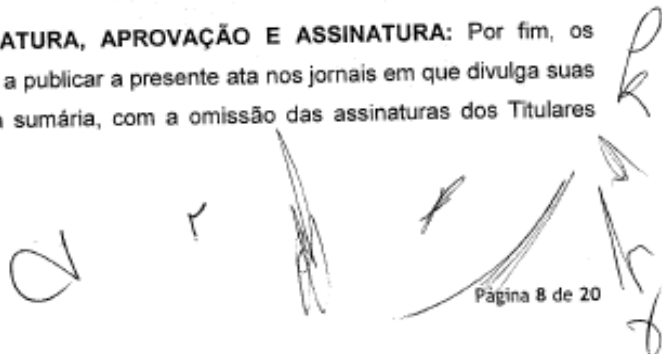
7.16. Os Titulares dos CRI deliberaram pela convocação de uma nova assembleia para ratificação das deliberações tomadas na presente data, que ocorrerá no prazo mínimo necessário para a convocação da assembleia.

7.17. Em virtude das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos Documentos da Operação, os Titulares dos CRI, neste ato, eximem a Emissora e o Agente Fiduciário de quaisquer responsabilidades relacionadas aos itens acima aprovados.

7.18. A presente Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos CRI ("Ata"), será encaminhada à Comissão de Valores Mobiliários por sistema eletrônico, bem como publicada nos jornais em que a Emissora divulga suas informações societárias, sendo os custos decorrentes da publicação arcados pelo Patrimônio Separado da Emissão, nos termos do disposto na cláusula 9.7 do Termo de Securitização.

8. **DISPOSIÇÕES FINAIS:** Todos os termos utilizados ou iniciados em letra maiúscula que não foram aqui definidos ou alterados tem o sentido a eles atribuído nos Documentos da Operação.

9. **ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA:** Por fim, os presentes autorizaram a Emissora a publicar a presente ata nos jornais em que divulga suas informações societárias em forma sumária, com a omissão das assinaturas dos Titulares dos CRI e dos demais presentes.



Página 8 de 20



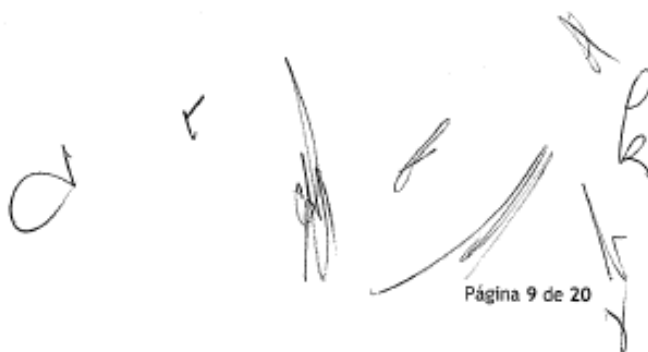
Avenida Paulista, 1439 - 2ª St.  
Bela Vista São Paulo/SP  
CEP 01311-200-

Tel.: 55 11 4949 3000/Fax: 55 11 4949 3011  
cibrasec@cibrasec.com.br  
www.cibrasec.com.br

Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente declarou encerrada a Assembleia, lavrou-se a presente ata, que lida e achada conforme, foi por todos os presentes aprovada e assinada.

São Paulo, 19 de dezembro de 2018

[As assinaturas seguem nas páginas seguintes.]



Handwritten signatures of the attendees, including the President and other members of the assembly.