

**COMPANHIA MELHORAMENTOS DE SÃO PAULO**  
**CNPJ/MF Nº 60.730.348/0001-66**  
**NIRE Nº 35.300.059.107**  
**COMPANHIA ABERTA**

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**  
**REALIZADA EM 16 DE SETEMBRO DE 2021**

1. **Data, Hora e Local:** 16 de setembro de 2021, das 14:30 às 15:30, por meio eletrônico;
2. **Presentes:** Os Conselheiros Patrícia Bentes (Presidente), Hélio Magalhães (Vice-presidente), Alfredo Weiszflog, Andiana Petterle, Ingo Plöger, Márcio Guedes, Paulo Velloso, Thibaud Lecuyer, Tilo Plöger e Walter Weiszflog. Convidados a secretária do Conselho de Administração Sra. Stella Moreira Lima. Uma vez que a reunião foi realizada virtualmente, se consideram presentes todos os participantes da reunião no meio eletrônico.
3. **Mesa:** A presidência dos trabalhos foi exercida nos termos do Estatuto Social da Companhia, pela Presidente do Conselho de Administração, que indicou a Sra. Stella Moreira Lima para secretariar os trabalhos.
4. **Ordem do Dia:** Deliberar sobre as seguintes matérias: **(i)** Aprovar a cessão, pela Companhia em favor da True Securitizadora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora"), dos créditos imobiliários oriundos do "*Contrato de Arrendamento de Imóvel Rural*", a ser celebrado entre a Companhia, na qualidade de arrendante, e a Melhoramentos Florestal Ltda. ("Melhoramentos Florestal"), na qualidade de arrendatária ("Contrato de Arrendamento"), tendo por objeto os Imóveis (conforme abaixo definidos) incluindo (A) as parcelas de pagamento devidas em decorrência do arrendamento dos imóveis; e (B) todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, principais e acessórios, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, bem como custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Arrendamento ("Créditos Imobiliários"), nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários*" a ser celebrado

entre a Companhia, a Securitizadora e a Melhoramentos Florestal Ltda. (“Contrato de Cessão”), os quais serão representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral (“CCI”) a ser emitida pela Companhia nos termos do *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”* a ser celebrado entre a Companhia e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de instituição custodiante (“Escritura de Emissão de CCI”), para vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) a serem emitidos pela Securitizadora, por meio do *“Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 433ª Série da 1ª Emissão, da True Securitizadora S.A.”*, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34 (“Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário”, respectivamente), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (respectivamente, “Oferta Restrita” e “Instrução CVM 476”); **(ii)** aprovar a emissão da CCI nos termos da Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** aprovar a alienação fiduciária em garantia da glebas de terra objeto da matrícula n.º 89.677 do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha/SP (“Imóvel” e “Alienação Fiduciária”, respectivamente) em favor da Securitizadora, nos termos dos *“Instrumento Particulares de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia”* a ser celebrado a Companhia, a Securitizadora e a Melhoramentos Florestal (“Contratos de Alienação Fiduciária”), em garantia do pagamento de **(a)** todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes da atualização monetária, dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários cedidos à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão, bem como todas as demais obrigações assumidas pela Companhia e pela Melhoramentos Florestal no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando, à obrigação de pagamento do valor de recompra e do valor da multa indenizatória (conforme definidos no Contrato de Cessão), as demais obrigações assumidas pela Companhia e pela Melhoramentos Florestal perante a Securitizadora decorrentes do Contrato de Cessão e/ou dos outros documentos da Emissão, bem como quaisquer valores devidos aos titulares dos CRI em virtude do resgate antecipado dos CRI, conforme previsto nos documentos da Emissão; e **(b)** todos os custos e despesas incorridos em relação à CCI, aos CRI e à Oferta Restrita, inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e constituição,

manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução das garantias constituídas no âmbito da Oferta Restrita, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, bem como tributos, taxas e comissões, conforme previsto no Contrato de Cessão (“Obrigações Garantidas”); **(iv)** aprovar que a Companhia constitua, nos termos do artigo 296 do Código Civil, em conjunto com a Melhoramentos Florestal e em favor da Securitizadora, a coobrigação, em virtude da cessão dos Créditos Imobiliários (“Coobrigação”); **(v)** ratificar todo e qualquer ato realizado pelos administradores e procuradores da Companhia necessários aos atos indicados nos itens acima; e **(vi)** autorizar os administradores ou procuradores da Companhia a praticar todos os atos necessários à implementação das deliberações aprovadas na presente reunião, inclusive, mas sem limitação, a contratação de instituição financeira intermediária da Oferta Restrita e demais prestadores de serviço necessários à Oferta Restrita, bem como a celebração da Escritura de Emissão de CCI, do Contrato de Cessão, incluindo a autorização para previsão de cláusula de ajuste do valor de cessão (“QMM”) disposto no Contrato de Cessão, e dos Contratos de Alienação Fiduciária.

**5. Deliberações:** Após o exame das matérias elencadas na Ordem do Dia, os Srs. Conselheiros deliberaram, por unanimidade de votos e sem ressalvas:

- (i)** Aprovar a cessão dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI a ser emitida pela Companhia, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para vinculação aos CRI, no âmbito da Oferta Restrita;
- (ii)** Aprovar a emissão da CCI pela Companhia;
- (iii)** Aprovar a outorga da Alienação Fiduciária em favor da Securitizadora, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas;
- (iv)** Aprovar que a Companhia constitua, em favor da Securitizadora, a Coobrigação;
- (v)** Ratificar todo e qualquer ato realizado pelos administradores e procuradores da Companhia necessários aos atos aprovados nas deliberações acima; e
- (vi)** Autorizar os administradores ou procuradores da Companhia a praticar todos os atos necessários à implementação das deliberações aprovadas na presente Reunião, inclusive, mas sem limitação, a contratação de instituição financeira intermediária da Oferta Restrita e demais prestadores de serviço necessários à Oferta Restrita, bem como a celebração da Escritura de Emissão de CCI, do Contrato de Cessão, incluindo previsão de QMM, e dos Contratos de Alienação Fiduciária.

Nada mais havendo a tratar, a Presidente do Conselho franqueia a palavra e como nenhum presente quisesse se manifestar, foi encerrada a reunião, e, depois de lavrada, por mim, Stella Moreira Lima, a presente ata, lida e achada conforme, foi aprovada por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, sendo considerada devidamente assinada pelos conselheiros com presença registrada ao início da reunião, conforme ratificado e declarado pela Presidente e Secretária, através de suas assinaturas.

São Paulo, 16 de setembro de 2021.

**Patrícia Gracindo Marques de Assis Bentes**

Presidente do Conselho

**Stella Moreira Lima**

Secretária do Conselho de Administração.