

CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

**1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES,
COM GARANTIA REAL CONTANDO TAMBÉM COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA,
PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO
EM REGIME DE GARANTIA FIRME DA CAPUCHE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A.**

Relatório do Agente Fiduciário

FINAXIS CTVM S.A.

2025

São Paulo, 30 de abril de 2025.

Senhor Debenturista
Capuche Empreendimentos Imobiliários S.A.

Prezados Senhores,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 1ª emissão de debêntures da **Capuche Empreendimentos Imobiliários S.A** apresentamos a V.Sas. Relatório sobre a referida emissão, atendendo o disposto na escritura de emissão.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas informações fornecidas pela Emissora, nos demonstrativos contábeis e nos controles internos deste Agente Fiduciário.

Informamos, também, que a versão eletrônica deste relatório foi enviada à emissora, estando também disponível em nosso website <http://corretora.finaxis.com.br/servicos/agente-fiduciario>.

Atenciosamente,



FINAXIS CTVM S.A
Agente Fiduciário

RELATÓRIO EMITIDO PELO AGENTE FIDUCIÁRIO AO DEBENTURISTA DA 1ª EMISSÃO DA CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A CNPJ 70.142.278/0001-89

Em cumprimento ao disposto do artigo 68, parágrafo 1º, letra B, da Lei 6.404 de 15 de dezembro de 1976, artigo 15 da instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, submetemos à apreciação de V.Sas. o Presente Relatório Anual, referente ao **exercício de 2024** da Capuche Empreendimentos Imobiliários S.A., onde destacamos os aspectos relevantes de interesse do Senhor Debenturista;

1 - Emissora:

Denominação Social na Emissão: [CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL](#)

Denominação Social Atual: [CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL](#)

CNPJ: [70.142.278/0001-89](#)

Endereço: [AV ENGENHEIRO ROBERTO FREIRE, nº 3132, LOJA A 02 COND PRAIA SHOPPING, CAPIM MACIO- NATAL/RN](#)

Atividade: [CONSTRUÇÃO CIVIL](#)

Situação CNPJ: [ATIVA](#)

Controle acionário: [PRIVADO NACIONAL](#)

2 - Características das Debêntures:

Código CVM: [Dispensa ICVM 476/09](#)

Coordenador Líder: [Banco do Nordeste do Brasil S.A](#)

Banco Mandatário: [Banco Bradesco S.A](#)

Relatórios do Agente Fiduciário: [Anuais](#)

Status da Emissão: [Em Execução Judicial](#)

Status da Emissora: [Inadimplente](#)

3 – Características da Emissão:

Número da Emissão: [1ª Emissão Pública](#)

Série: [A Emissão será realizada em Série Única](#)

Deliberação: [AGE realizada em 16 de março de 2011 e arquivada na JUCERN](#)

Valor da Emissão: R\$ 37.000.000,00 (trinta e sete milhões de reais)

Quantidade de Títulos: 3.700 (três mil e setecentas) Debêntures

Valor Nominal Unitário: R\$ 10.000,00 (dez mil reais)

Forma: Nominativas, não endossáveis, não conversíveis em ações.

Conversibilidade: As Debêntures não serão conversíveis em ações

Espécie: Garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, contando também com Garantia Fidejussória.

Data de Emissão: 25 de março de 2011

Data de Vencimento: 25 de junho de 2018

Status: Declarado vencimento antecipado em 30/06/2014.

4 – Atualização Monetária:

Atualização Monetária: Não haverá atualização monetária do Valor Unitário das Debêntures.

5 – Remuneração:

Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, “extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de 5,00% (cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Juros” e, em conjunto com a Taxa DI, “Remuneração”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o saldo não amortizado do Valor Nominal Unitário, a partir da Data de Emissão ou da data de vencimento do último Período de Capitalização (conforme definido abaixo), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = Valor unitário dos juros remuneratórios, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento, devidos no final de cada Período de Capitalização.

VNe = Valor Nominal Unitário de emissão das Debêntures ou seu saldo, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento.

FatorJuros = Fator de juros compostos acrescido de spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread},$$

onde:

$$\frac{\text{Fator Spread}}{\text{Spread}} = \left[\left(\frac{\text{Spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

onde:

FatorSpread = calculado com 9 (nove) casa decimais, com arredondamento;

Spread = 5,0000, sobretaxa, informada com 4 (quatro casas decimais);

DP = Número de dias úteis entre a Data de Emissão, ou último pagamento de remuneração, conforme o caso, inclusive, e a data do cálculo, exclusive, sendo DP um número inteiro.

Fator DI = Produtório das taxas DI Over, com uso de percentual aplicado, da data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data do respectivo cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais com arredondamento. O Fator DI é apurado de acordo com a fórmula:

$$\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

onde:

k = Número de ordem da Taxa DI - *Over*, variando de 1 (um) até *n*;

n = Número total de Taxas DI - *Over*, consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro.

TDI_k = Taxa DI - *Over* de ordem *k*, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI_k = Taxa DI – *Over* de ordem k , expressa na forma percentual, divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela CETIP.

O fator resultante da expressão $(1+TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1+TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

6 – Pagamento da remuneração:

Os valores relativos à Remuneração das Debêntures deverão ser pagos semestralmente, conforme tabela abaixo, sendo a primeira parcela devida em 25 de setembro de 2011 (cada data de pagamento de Remuneração, uma "Data de Pagamento de Remuneração").

Datas de Pagamento de Remuneração das Debêntures
25 de setembro de 2011
25 de março de 2012
25 de setembro de 2012
25 de março de 2013
25 de setembro de 2013
25 de março de 2014

25 de setembro de 2014
25 de março de 2015
25 de setembro de 2015
25 de março de 2016

Conforme Ata de Assembleia Geral de Debenturistas e suas deliberações realizadas em 19 de junho de 2012 e Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, com Garantia Real contando também com Garantia Fidejussória, para distribuição Pública com esforços restritos de colocação em Regime de Garantia firme de colocação datado em 24 de agosto de 2012 altera a redação do item 4.12 da Escritura de Emissão que passará a vigorar da seguinte forma:

Os valores relativos à Remuneração deverão ser pagos (i) semestralmente, a partir da Data de Emissão e até o dia 25 de setembro de 2012, e (ii) trimestralmente, a partir do dia 25 de setembro de 2012 e até a Data de Vencimento, conforme tabela abaixo, (cada data de pagamento de Remuneração, uma "Data de Pagamento de Remuneração").

Datas de Pagamento de Remuneração das Debêntures
25 de setembro de 2011
25 de março de 2012
25 de setembro de 2012
25 de dezembro de 2012
25 de março de 2013
25 de junho de 2013
25 de setembro de 2013
25 de dezembro de 2013
25 de março de 2014

25 de junho de 2014
25 de setembro de 2014
25 de dezembro de 2014
25 de março de 2015
25 de junho de 2015
25 de setembro de 2015
25 de dezembro de 2015
25 de março de 2016
25 de junho de 2016
25 de setembro de 2016
25 de dezembro de 2016
25 de março de 2017
25 de junho de 2017
25 de setembro de 2017
25 de dezembro de 2017
25 de março de 2018
25 de junho de 2018

O período de capitalização da Remuneração ("Período de Capitalização") é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, e para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, e termina na Data de Pagamento de Remuneração subsequente.

Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

Farão jus à Remuneração, aqueles que sejam titulares de Debêntures ao final do dia útil imediatamente anterior à Data de Pagamento de Remuneração.

Caso a Taxa DI não esteja disponível quando da apuração da Remuneração, será aplicada a última Taxa DI aplicável que estiver disponível naquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto por parte dos Debenturistas, quando da divulgação da Taxa DI disponível.

Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia de Debenturistas (na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e nesta Escritura de Emissão), para definir, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época.

7 – Remunerações:

Data do Pagamento	Evento	P.U. Evento	Situação	Valor Pago
28/03/2016	Amortização	Vencimento Antecipado	Registrado	NÃO LIQUIDADO
28/03/2016	Juros	Vencimento Antecipado	Registrado	NÃO LIQUIDADO
28/12/2015	Amortização	Vencimento Antecipado	Registrado	NÃO LIQUIDADO
28/12/2015	Juros	Vencimento Antecipado	Registrado	NÃO LIQUIDADO
25/09/2015	Amortização	Vencimento Antecipado	Registrado	NÃO LIQUIDADO
25/09/2015	Juros	Vencimento Antecipado	Registrado	NÃO LIQUIDADO
25/06/2015	Amortização	Vencimento Antecipado	Registrado	NÃO LIQUIDADO
25/06/2015	Juros	Vencimento Antecipado	Registrado	NÃO LIQUIDADO
25/03/2015	Amortização	Vencimento Antecipado	Registrado	NÃO LIQUIDADO
25/03/2015	Juros	Vencimento Antecipado	Registrado	NÃO LIQUIDADO
26/12/2014	Amortização	Vencimento Antecipado	Registrado	NÃO LIQUIDADO
26/12/2014	Juros	Vencimento Antecipado	Registrado	NÃO LIQUIDADO
25/09/2014	Amortização	Vencimento Antecipado	Registrado	NÃO LIQUIDADO
25/09/2014	Juros	Vencimento Antecipado	Registrado	NÃO LIQUIDADO
25/06/2014	Juros	Vencimento Antecipado	Registrado	NÃO LIQUIDADO
25/03/2014	Juros	354, 470180	Registrado	R\$ 1.311.539,67
24/12/2013	Juros	357, 195364	Registrado	R\$ 1.321.622,84
25/09/2013	Juros	341, 636941	Registrado	R\$ 1.264.056,68
25/06/2013	Juros	302, 632372	Registrado	R\$ 1.119.739,78
25/03/2013	Juros	280, 036930	Registrado	R\$ 1.036.136,64
26/12/2012	Juros	293, 073027	Registrado	R\$ 1.084.370,19

25/09/2012	Juros	669, 764617	Registrado	R\$ 2.478.129,08
26/03/2012	Juros	781, 073231	Registrado	R\$ 2.889.970,95
26/09/2011	Juros	845, 764540	Registrado	R\$ 3.129.328,79

8 – Amortização do Valor Nominal:

O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 8 (oito) parcelas semestrais, iguais e consecutivas, de acordo com os percentuais e datas especificadas na tabela abaixo, sendo a primeira parcela devida em 25 de setembro de 2012 e a última na Data de Vencimento:

Datas e percentuais de Pagamento de Principal*

Parcela	Data	Percentual
1ª parcela	25 de setembro de 2012	12,5000% (doze inteiros e cinquenta décimos por cento)
2ª parcela	25 de março de 2013	12,5000% (doze inteiros e cinquenta décimos por cento)
3ª parcela	25 de setembro de 2013	12,5000% (doze inteiros e cinquenta décimos por cento)
4ª parcela	25 de março de 2014	12,5000% (doze inteiros e cinquenta décimos por cento)
5ª parcela	25 de setembro de 2014	12,5000% (doze inteiros e cinquenta décimos por cento)
6ª parcela	25 de março de 2015	12,5000% (doze inteiros e cinquenta décimos por cento)
7ª parcela	25 de setembro de 2015	12,5000% (doze inteiros e cinquenta décimos por cento)
8ª parcela	25 de março de 2016	12,5000% (doze inteiros e cinquenta décimos por cento)

*Os percentuais de amortização incidirão sobre o Valor Nominal Unitário de Emissão.

Conforme Ata de Assembleia Geral de Debenturistas e suas deliberações realizadas em 19 de junho de 2012 e Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, com Garantia Real contando também com Garantia Fidejussória, para distribuição Pública com esforços restritos de colocação em Regime de Garantia firme de colocação datado em 24 de agosto de 2012 altera a redação do item 4.8 da Escritura de Emissão que passará a vigorar da seguinte forma:

O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 16 (dezesesseis) parcelas trimestrais, iguais e consecutivas, de acordo com os percentuais e datas especificadas na tabela abaixo, sendo a primeira parcela devida em 25 de setembro de 2014 e a última na Data de Vencimento:

Datas e percentuais de Pagamento de Principal*

Parcela	Data	Percentual
1ª parcela	25 de setembro de 2014	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
2ª parcela	25 de dezembro de 2014	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
3ª parcela	25 de março de 2015	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
4ª parcela	25 de junho de 2015	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
5ª parcela	25 de setembro de 2015	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
6ª parcela	25 de dezembro de 2015	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
7ª parcela	25 de março de 2016	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
8ª parcela	25 de junho de 2016	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
9ª parcela	25 de setembro de 2016	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
10ª parcela	25 de dezembro de 2016	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
11ª parcela	25 de março de 2017	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
12ª parcela	25 de junho de 2017	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
13ª parcela	25 de setembro de 2017	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
14ª parcela	25 de dezembro de 2017	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
15ª parcela	25 de março de 2018	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
16ª parcela	25 de junho de 2018	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)

*Os percentuais de amortização incidirão sobre o Valor Nominal Unitário.

No início das amortizações a companhia não cumpriu seus pagamentos e entrou em vencimento antecipado.

9 – Repactuação:

Repactuação: [As Debêntures realizaram repactuação através da Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 19 de junho de 2012 a qual foi acordado as seguintes deliberações:](#)

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS REALIZADA EM 19 DE JUNHO DE 2012

1. DATA, HORA E LOCAL:

19 de junho de 2012, às 10h00min, na sede social da Capuche Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”), localizada na Rua Paulo Barros de Gois, nº 1840, sala 1801, Torre Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, CEP 59.064-460.

2. QUÓRUM E PRESENÇA:

Presente o Banco Nordeste do Brasil S.A., na qualidade de titular de 100% (cem por cento) das debênture sem circulação (“Debenturista”) da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Com Garantia Real Contando Também com Garantia Fidejussória, para Distribuição Pública Com Esforços Restritos de Colocação Em Regime de Garantia Firme de emissão da Companhia (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente). Contou ainda com a participação de representantes do Agente Fiduciário, Finaxis CTVM S.A. (“Agente Fiduciário”), e da Companhia.

3. MESA:

Presidente: Sr. Humberto de Souza Leite;
Secretário: Sr. Carlos Henrique Mota Macedo.

4. CONVOCAÇÃO:

Por anúncio publicado nos termos do item 4.21 e da Cláusula Sétima da Escritura e artigo 124 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

5. ORDEM DO DIA E DELIBERAÇÕES:

Aberta a assembleia o representante do Agente Fiduciário esclareceu a todos os presentes que a presença dos representantes de 100% (cem por cento) das debentures em circulação; (i) supre quaisquer vícios da convocação; (ii) e permite quaisquer modificações no “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Com Garantia Real Contando Também com Garantia Fidejussória, Para Distribuição Pública Com Esforços Restritos de Colocação Em Regime de Garantia Firme de Colocação da Capuche Empreendimentos Imobiliários S.A., celebrado em 21 de março de 2011, entre a Companhia, o Agente Fiduciário e os Fiadores (“Escritura de Emissão”), no “Instrumento Particular de Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, celebrado em 21 de março de 2011, a Companhia, o Agente Fiduciário e Debenturista (“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”) e das Escrituras Públicas de Constituição de Garantia Hipotecária (“Hipotecas”), mesmo que não estejam contidas no anúncio de convocação. Os termos utilizados nesta ata, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma nesta ata, terão os significados que lhes são atribuídos na Escritura de Emissão, no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis ou nas Hipotecas, conforme o caso.

Os representantes da Companhia deram os seguintes esclarecimentos para a ocorrência dos eventos de liquidação antecipada.

Em meados de 2011, a Companhia decidiu substituir o seu ERP (software de gestão). O sistema 'Mega Drive' não atendia mais às necessidades da empresa. O ERP alemão SAP, um dos mais robustos softwares de gestão do mundo, foi o escolhido para substituí-lo. Esta decisão teve como principais objetivos melhorar o nível das informações existentes e elevar o nível de governança corporativa da empresa.

Entretanto, a excessiva complexidade de processos, além de problemas técnicos e lacunas entre as ferramentas do SAP e outras aplicações, geraram problemas em nossos processos internos, bem como inconsistências iniciais de informações. Houve a necessidade de otimizar processos, elaborar novos procedimentos, customizar rotinas no sistema e realizar ajustes nos fluxos de informações de todas as empresas que formam o grupo.

A relevância desta mudança de sistema exigiu da administração da Companhia um intenso trabalho de análise e um longo processo de interação entre os diversos setores da empresa. Porém, os problemas apresentados no processo de migração das informações para SAP, bem como o curto espaço de tempo para a transferência de dados contábeis entre o sistema antigo e o novo, impossibilitaram à nossa contabilidade, a despeito de todo o esforço empreendido, concluir a consolidação do balanço contábil e financeiro de 2011 no período previsto.

Conscientes que temos que apresentar as informações contábeis e financeiras completas, reitero que não estamos medindo esforços para que o balanço de 2011 preliminar esteja pronto para ser auditado e, por conseguinte, finalizado e divulgado como rege a legislação, o mais brevemente possível. Acreditamos que até o final do próximo mês de junho concluiremos a elaboração do balanço.

Ato contínuo foi deliberado e aprovado pela unanimidade dos Debenturistas:

a) QUANTO A POSSÍVEL DECLARAÇÃO DE VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES, COM FULCRO NAS ALÍNEAS "I" E "XXIX" DO ITEM 4.16 DA ESCRITURA DE EMISSÃO;

Não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, convencionando-se o prazo de até 30 de setembro de 2012 para que a Companhia atenda integralmente o disposto nas alíneas I e XXIX do item 4.16 da Escritura de Emissão;

b) QUANTO A PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DE DETERMINADAS CLÁUSULAS DA ESCRITURA DE EMISSÃO, DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E DA HIPOTECA, CONFORME A SEGUIR DESCRITAS.

O Debenturista aprovou a alteração em determinadas cláusulas da Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e da Hipoteca, de forma que os seguintes dispositivos da Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e da Hipoteca passarão a vigorar conforme redações abaixo transcritas:

I. com relação à Escritura de Emissão:

- (a) Alteração da qualificação da Emissora, que passará a vigorar com a seguinte redação:**

“CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Rua Paulo Barros de Gois, n.º 1840, sala 1801, Torre Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, na cidade de Natal, estado do Rio Grande do Norte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o n.º 70.142.278/0001-89, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora” ou “Companhia”).”

- (b) Alteração do item 2.5.1 da Escritura de Emissão, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“2.5.1. A presente Escritura de Emissão em função das garantias fidejussórias, bem como o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e o Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Reserva, adiante definidos, serão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede da Emissora e do Agente Fiduciário e dos Fiadores, conforme aplicável, na forma prevista na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro 1973 (“Lei de Registros Públicos”). As Hipotecas, também adiante definidas, deverão ser levadas a registro perante os respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, sendo que a Emissora deverá disponibilizar ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do último registro devido, uma via original de cada documento comprobatório do registro (i) da Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Reserva nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, e (ii) da Hipoteca, no competente Cartório de Registro de Imóveis.”

- (c) Alteração do item 4.7. da Escritura de Emissão, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“4.7. Prazo de Vigência e Data de Vencimento: ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, o vencimento das Debêntures ocorrerá ao término do prazo de 7 (sete) anos e 3 (três) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de junho de 2018 (“Data de Vencimento”).”

- (d) Alteração do item 4.8. da Escritura de Emissão, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“4.8. Amortização do Principal: o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 16 (dezesesseis) parcelas trimestrais, iguais e consecutivas, de acordo com os percentuais e datas especificadas na tabela abaixo, sendo a primeira parcela devida em 25 de setembro de 2014 e a última na Data de Vencimento:

Datas e percentuais de Pagamento de Principal*		
1ª parcela	25 de setembro de 2014	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)

2ª parcela	25 de dezembro de 2014	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
3ª parcela	25 de março de 2015	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
4ª parcela	25 de junho de 2015	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
5ª parcela	25 de setembro de 2015	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
6ª parcela	25 de dezembro de 2015	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
7ª parcela	25 de março de 2016	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
8ª parcela	25 de junho de 2016	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
9ª parcela	25 de setembro de 2016	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
10ª parcela	25 de dezembro de 2016	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
11ª parcela	25 de março de 2017	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
12ª parcela	25 de junho de 2017	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
13ª parcela	25 de setembro de 2017	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
14ª parcela	25 de dezembro de 2017	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
15ª parcela	25 de março de 2018	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)
16ª parcela	25 de junho de 2018	6,2500% (seis inteiros e vinte cinco centésimos por cento)

**Os percentuais de amortização incidirão sobre o Valor Nominal Unitário.*

- (e) Alteração do item 4.12. da Escritura de Emissão, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“4.12. Pagamento da Remuneração: os valores relativos à Remuneração deverão ser pagos (i) semestralmente, a partir da Data de Emissão e até o dia 25 de setembro de 2012, e (ii) trimestralmente, a partir do dia 25 de setembro de 2012 e até a Data de Vencimento, conforme tabela abaixo, (cada data de pagamento de Remuneração, uma “Data de Pagamento de Remuneração”).

<i>Datas de Pagamento de Remuneração das Debêntures</i>
25 de setembro de 2011
25 de março de 2012
25 de setembro de 2012
25 de dezembro de 2012

<i>25 de março de 2013</i>
<i>25 de junho de 2013</i>
<i>25 de setembro de 2013</i>
<i>25 de dezembro de 2013</i>
<i>25 de março de 2014</i>
<i>25 de junho de 2014</i>
<i>25 de setembro de 2014</i>
<i>25 de dezembro de 2014</i>
<i>25 de março de 2015</i>
<i>25 de junho de 2015</i>
<i>25 de setembro de 2015</i>
<i>25 de dezembro de 2015</i>
<i>25 de março de 2016</i>
<i>25 de junho de 2016</i>
<i>25 de setembro de 2016</i>
<i>25 de dezembro de 2016</i>
<i>25 de março de 2017</i>
<i>25 de junho de 2017</i>
<i>25 de setembro de 2017</i>
<i>25 de dezembro de 2017</i>
<i>25 de março de 2018</i>
<i>25 de junho de 2018</i>

- (f) Alteração do item 4.22.1. da Escritura de Emissão de forma a incluir a definição de “Fiança”.
- (g) Alteração do item 4.23. da Escritura de Emissão, que passará a vigorar com a seguinte redação:

4.23.1. Cessão Fiduciária de Recebíveis: As obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures contarão com garantia de Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças (“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”), cujo objeto é a cessão dos recebíveis decorrentes de determinados contratos de locação celebrados entre a Emissora e os locatários do empreendimento imobiliário denominado Praia Shopping (“Créditos Cedidos Fiduciariamente”)(“Cessão Fiduciária de Recebíveis”). As demais características da Cessão Fiduciária de Recebíveis seguem descritas no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

4.23.2. Cessão Fiduciária de Conta Reserva: Conforme disposto no Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças (“Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Reserva”), celebrado em 19 de junho de 2012 entre a Emissora, o Agente Fiduciário e o BNB, as obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures contarão com garantia de cessão fiduciária de conta reserva de titularidade da Emissora (“Conta Reserva”) junto ao BNB, na qual serão depositados recursos em montante equivalente aos seguintes valores: (a) do período compreendido entre 01 de setembro de 2012 a 30 de setembro de 2013, uma parcela da Remuneração, (b) do período compreendido entre 01 de outubro de 2013 a 30 de setembro de 2014, duas parcelas da Remuneração, e (c) do período compreendido entre 01 de outubro de 2014 até a Data de Vencimento, uma parcela da Remuneração e uma parcela de amortização do Principal, conforme estabelecido no item 4.8 acima (“Cessão Fiduciária de Conta Reserva”). As demais características da Cessão Fiduciária de Conta Reserva seguem descritas no Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Reserva.

4.23.3. Hipoteca: As obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures também contarão com garantia das seguintes Hipotecas: (i) hipoteca de segundo grau de imóvel localizado na cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Avenida Engenheiro Roberto Freire, n.º 8.790, onde se localiza o Praia Shopping, inscrito no Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona da cidade de Natal sob a matrícula n.º 33.641; e (ii) hipoteca de segundo grau de imóvel localizado na cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Rua Cabo de São Roque, n.º 8.805, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona da cidade de Natal sob a matrícula n.º 21.132 (“Hipotecas”).

4.23.4. Os Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como as Hipotecas, tal como descritos no item 4.23.1 e 4.23.2, servirão como garantia do cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora em decorrência desta Escritura de Emissão, atendendo, na Data de Emissão, à proporção mínima abaixo indicada:

Garantia	Relação percentual entre os bens dados em garantia e o Valor Nominal Total da Emissão
Hipoteca	123,78%
Cessão Fiduciária de Recebíveis	56,76%

- (h) Alteração da alínea (b) do item 6.6. da Escritura de Emissão, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“(b) executar as garantias objeto do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Reserva, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, das Debêntures;”

- (i) Alteração da alínea (d) do item 8.1. da Escritura de Emissão, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“(d) a celebração desta Escritura de Emissão, do Contrato de Distribuição, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Reserva e o cumprimento de suas obrigações aqui e ali previstas, a emissão, a colocação das Debêntures e as garantias não infringem ou contrariam (i) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora e/ou os Fiadores sejam partes ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto pelo Contrato de Cessão Fiduciária, ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora e/ou os Fiadores ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou os Fiadores ou quaisquer de seus bens e propriedades;”

- (j) Alteração do item 9.1. da Escritura de Emissão de forma a corrigir a razão social da CETIP de CETIPS.A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos para CETIP S.A. – Mercados Organizados.

- (k) Alteração do item 10.3. da Escritura de Emissão, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“10.3. O cumprimento, pelas Partes, das obrigações assumidas na presente Escritura, na forma regulamentar vigente, está condicionado à celebração, pela Emissora e demais partes, do Contrato de Distribuição, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Reserva”.

II. com relação ao Contrato de Cessão Fiduciária:

- (a) aditamento ao anexo I para refletir a nova Data de Vencimento e o nos novos prazos de Amortização do Principal, nos termos das alíneas (b) e (c) acima, respectivamente.

III. com relação às Hipotecas:

- (a) aditamento para refletir a nova Data de Vencimento.

c) **ALTERAÇÕES PROPOSTAS PELO DEBENTURISTA**

Considerando que o Debenturista representante de 100% (cem por cento) das Debêntures em circulação está presente, foram aprovadas as modificações dos seguintes dispositivos na Escritura de Emissão:

- (a) Alteração do inciso (xxix) do item 4.16 da Escritura de Emissão, que passará a vigorar com a seguinte redação, permanecendo inalterados os demais incisos:

(xxix) não observância simultânea pela Emissora dos seguintes índices e limites financeiros, apurados com base nas informações financeiras consolidadas da Companhia, ao final de cada trimestre, a partir de 30/06/2011 até o pagamento integral dos valores devidos em virtude das Debêntures, devendo a Emissora, em até 90 (noventa) dias corridos após o encerramento de cada trimestre, encaminhar relatório do cálculo detalhado dos índices e limites financeiros para o Agente Fiduciário: (a) na data de cada balanço trimestral da Emissora, a relação EBITDA Consolidado (definido abaixo) dos últimos 4 (quatro) trimestres e o somatório das Despesas Financeiras Consolidadas (definida abaixo) no mesmo período não poderá ser inferior a 2,5, e (b) na data de cada balanço trimestral a relação entre a Dívida Líquida e o somatório do EBITDA Consolidado dos últimos 4 (quatro) trimestres não poderá ser superior a 3,5.

Para os fins do item (xxix), acima, considerar-se-á “EBITDA Consolidado” o somatório (a) do resultado antes de deduzidos os impostos, tributos, contribuições e participações; (b) da depreciação e amortização ocorridas no período; (c) das despesas financeiras consolidadas deduzidas das receitas financeiras; e (d) do resultado não-operacional; “Dívida Líquida” a soma de todas as obrigações financeiras (empréstimos, debêntures, títulos de renda fixa etc.) de uma empresa, sejam elas de curto ou longo prazo, deduzidas as disponibilidades da empresa, ou seja, a soma dos instrumentos que podem ser considerados como papel moeda e as Dívidas de Produção, onde “Dívida de Produção” corresponde ao somatório de todos os contratos de empréstimo da Emissora, contratados com o intuito de financiar a construção e cujos recursos sejam necessariamente oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (“SFH”) ou do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (“FGTS”), incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias considerados proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas; e “Despesa Financeira Consolidada” o somatório dos custos de emissão de dívida, juros pagos a pessoas físicas ou jurídicas (incluindo instituições financeiras e fornecedores), valores mobiliários, despesas financeiras que não impactem o caixa, comissões, descontos e outras taxas para empréstimos bancários ou cartas de crédito, despesas e receitas de operação de proteção contra variações cambiais (hedge), despesas com avais, fianças, penhores ou garantias prestadas a outras obrigações, excluindo juros sobre capital próprio ou qualquer outra forma de remuneração aos acionistas, contabilizada como despesa financeira.

- (a) Alteração das alíneas (a) e (r) do item 5.1. da Escritura de Emissão, que passarão a vigorar com as seguintes redações:

“(a) Fornecer ao Agente Fiduciário:

(i) em até 90 (noventa) dias corridos da data do encerramento de cada trimestre (a) cópias das demonstrações financeiras trimestrais consolidadas da companhia; e (b) relatório trimestral do cálculo detalhado preparado pela própria Companhia dos Índices e Limites Financeiros exigidos na Escritura (Cláusula 4.16 – evento xxix);

(ii) Após o término de cada exercício social, até o último dia útil do prazo legal para sua divulgação (a) cópias das demonstrações financeiras completas e consolidadas da Companhia, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores

independentes, salvo quando tais informações forem, dentro do referido prazo, disponibilizadas aos titulares de Debêntures no site da Emissora; e (b) valor atualizado do patrimônio dos Fiadores com data base em 31 de dezembro do ano imediatamente anterior;

(iii) dentro de 10 (dez) dias úteis, qualquer informação que, razoavelmente, venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário, a fim de que este possa cumprir as suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão;

(iv) na mesma data da publicação, as informações veiculadas na forma prevista no item 4.21 acima;

(v) avisos aos titulares de Debêntures, fatos relevantes, conforme definidos na Instrução CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 358"), assim como atas de assembleias gerais e reuniões do conselho de administração da Emissora que, de alguma forma, envolvam interesse dos Debenturistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que forem (ou devessem ter sido) publicados ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados;

(vi) desde que seja do seu conhecimento, informações sobre qualquer descumprimento não sanado, de natureza pecuniária ou não, de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura de Emissão, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados da data do descumprimento; e

(vii) todos os demais documentos e informações que a Emissora, nos termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão, se comprometeu a enviar ao Agente Fiduciário;

(r) preparar demonstrações financeiras trimestrais e de encerramento de exercício do exercício social e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e, no que couber, com as regras emitidas pela CVM."

Ficam ratificadas, válidas e em pleno vigor, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições previstas na Escritura de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária e nas Hipotecas, que não forem objeto das deliberações ora tomadas e expressamente alterados por meio de aditamento aos referidos documentos.

Adicionalmente, em razão das modificações citadas nos itens "b" e "c" da Ordem do Dia, a Companhia pagará ao Debenturista uma comissão equivalente a 0,5% (meio por cento) incidente sobre o saldo atualizado das Debêntures no dia 25 de setembro de 2012.

Por fim, os Debenturistas autorizam a Companhia e o Agente Fiduciário a praticar todos os atos necessários a operacionalizar a modificação da escritura de Emissão, inclusive, mas a tanto não se limitando, celebrar o primeiro aditamento, bem como as alterações que se fizerem necessárias na Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária e no Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito e Outras Avenças.

6. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a tratar, o senhor Presidente colocou a palavra à disposição dos presentes e como ninguém quisesse fazer uso dela, suspendeu a sessão pelo tempo necessário à lavratura desta Ata, a qual, depois de lida e achada conforme, vai assinada pelos presentes.

10 – Rating:

Rating: Não foi emitido relatório de Rating para essa emissão.

11 – Amortizações Efetuadas:

Pagamentos: A primeira amortização seria realizada em 25 de setembro de 2014, mas a companhia não cumpriu com suas obrigações de pagamento, entrando assim em Vencimento Antecipado.

12 – Posição do Ativo:

As 3.700 debêntures, apesar de vencidas, estão em circulação com um único debenturista e são objeto de ação de execução judicial.

13 – Assembleias, RCAs e Fatos Relevantes

Agente Fiduciário: A partir do ano de 2017 não tivemos Assembleias realizadas, Convocações de RCAs e publicação de Fatos Relevantes.

14 – Resgate Antecipado Total

Resgate Antecipado: Vencimento Antecipado Declarado em 2014.

15 – Vencimentos Antecipado

Vencimento Antecipado: Vencimento Antecipado Declarado em 2014.

16 – Informações Obrigatórias:

Informações Obrigatórias face ao disposto na Instrução CVM nº 583/16, bem como por analogia aos termos da alínea “b” do § 1º do Artigo 68 da Lei nº 6.404/76:

Alínea	Resposta
Item "I" do anexo 15 da Instrução CVM 583/16 – "Cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento".	Vencimento Antecipado Declarado em 2014
Item "II" do anexo 15 da Instrução CVM 583/16 – "Alterações estatutárias ocorridas no exercício social"	Vencimento Antecipado Declarado em 2014
Item "III" do anexo 15 da Instrução CVM 583/16 – "Comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor".	Vencimento Antecipado Declarado em 2014
Item "IV" do anexo 15 da Instrução CVM 583/16 – "Quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores m circulação e saldo cancelado no período".	Vencimento Antecipado Declarado em 2014
Item "V" do anexo 15 da Instrução CVM 583/16 – "Resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período".	Vencimento Antecipado Declarado em 2014
Item "VI" do anexo 15 da Instrução CVM 583/16 – "Constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos"	Vencimento Antecipado Declarado em 2014
Item "VII" do anexo 15 da Instrução CVM 583/16 – "Destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor".	Vencimento Antecipado Declarado em 2014
item "VIII" do anexo 15 da Instrução CVM 583/16 - Relação dos bens e valores entregues à sua administração:	Vencimento Antecipado Declarado em 2014
Item "IX" do anexo 15 da Instrução CVM 583/16 – "Cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor na escritura de emissão".	Vencimento Antecipado Declarado em 2014
Item "X" do anexo 15 da Instrução CVM 583/16 – "Manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias".	Vencimento Antecipado Declarado em 2014
Item "XI" do anexo 15 da Instrução CVM 583/16 – "Declaração sobre a não existência e situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função"	Vencimento Antecipado Declarado em 2014

17 – Garantias Fidejussórias

Como garantia do fiel e pontual pagamento das Debêntures, os Fiadores prestam, na Escritura de Emissão, fiança em favor dos titulares de Debêntures, obrigando-se como fiadores e principais pagadores, solidariamente responsáveis com a Emissora pelo pagamento de todos os valores devidos nos termos da Escritura de Emissão, nos termos descritos a seguir.

Os Fiadores declaram-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, ser solidariamente fiadores e principais pagadores do valor total da dívida da Emissora representada pelas Debêntures, na Data de Emissão, acrescida da Remuneração, dos encargos moratórios aplicáveis, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão, até o integral cumprimento das obrigações pecuniárias descritas nesta Escritura de Emissão.

O valor total da dívida da Emissora representada pelas Debêntures, acrescida da Remuneração, dos encargos moratórios aplicáveis, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão serão pagos pelos Fiadores, podendo ser exigido de cada um dos Fiadores, individualmente, ou em conjunto, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados a partir da data de recebimento de comunicação por escrito enviada aos Fiadores pelo Agente Fiduciário ou pelos titulares de Debêntures. Tal notificação só poderá ser emitida pelo Agente Fiduciário ou pelos titulares de Debêntures (i) após a ocorrência da falta de pagamento pela Emissora de qualquer valor devido nas datas de pagamento definidas na Escritura de Emissão, respeitados eventuais períodos de cura ou (ii) quando da declaração do vencimento antecipado das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão. Os pagamentos serão realizados pelos Fiadores de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão para pagamentos pela Emissora.

Os Fiadores expressamente renunciam aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 366, 827, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil Brasileiro e nos artigos 77 e 595 do Código de Processo Civil. Todo e qualquer pagamento realizado pelos Fiadores em relação à fiança ora prestada serão efetuados livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais.

Os Fiadores sub-rogar-se-ão nos direitos dos titulares de Debêntures caso venham a honrar, total ou parcialmente, com a fiança objeto deste item.

Os Fiadores desde já reconhecem como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil Brasileiro, a data do pagamento integral do valor total da dívida da Emissora representada pelas Debêntures, na Data de Emissão, acrescida da Remuneração, dos encargos moratórios aplicáveis, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão.

A presente fiança poderá ser excutida e exigida pelo Agente Fiduciário quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva liquidação de todas as obrigações garantidas.

A Escritura de Emissão será registrada no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Natal, Estado do Rio Grande do Norte e da sede do Agente Fiduciário, em até 15 (quinze) dias a contar da data de assinatura da Escritura de Emissão. No prazo de 5 (cinco) dias úteis após tal registro, a Emissora encaminhará ao Agente Fiduciário uma via original devidamente registrada.

Os Debenturistas, ao subscreverem as Debêntures, declaram-se cientes de que a verificação da suficiência da garantia prevista na cláusula 4.22 da Escritura de Emissão, pelo Agente Fiduciário, deu-se exclusivamente com base nas informações previstas no item 4.22.8 da mesma.

Agente Fiduciário: **Vencimento Antecipado Declarado em 2014.**

18 – Garantias Reais

As obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures contarão com garantia de Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças ("Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis"), cujo objeto é a cessão dos recebíveis decorrentes de determinados contratos de locação celebrados entre a Emissora e os locatários do empreendimento imobiliário denominado Praia Shopping ("Créditos Cedidos Fiduciariamente").

As obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures também contarão com garantia das seguintes Hipotecas: (i) hipoteca de segundo grau de imóvel localizado na cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Avenida Engenheiro Roberto Freire, n.º 8.790, onde se localiza o Praia Shopping, inscrito no Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona da cidade de Natal sob a matrícula n.º 33.641; e (ii) hipoteca de segundo grau de imóvel localizado na cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Rua Cabo de São Roque, n.º 8.805, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona da cidade de Natal sob a matrícula n.º 21.132 ("Hipotecas")

Os Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como as Hipotecas, tal como descritos acima, servirão como garantia do cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora em

decorrência da Escritura de Emissão, atendendo, na Data de Emissão, à proporção mínima abaixo indicada:

Garantia	Relação percentual entre os bens dados em garantia e o Valor Nominal Total da Emissão
Hipoteca	123,78%
Cessão Fiduciária de Recebíveis	56,76%

19 – Relatório da Administração

Agente Fiduciário: Os Relatórios da Administração não foram realizados de 2014 a 2024. Vencimento Antecipado Declarado em 2014.

20 – Parecer dos Auditores e Responsabilidade Social

Agente Fiduciário: Não tivemos parecer dos Auditores de 2014 a 2024. Vencimento Antecipado Declarado em 2014.

21 – Covenants

Agente Fiduciário: Os covenants estão desenquadrados, devido ao Vencimento Antecipado da operação.

22 – Declarações do Agente Fiduciário

As informações contidas neste relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos sob a forma de debênture.

Ressaltamos que os valores expressos no presente relatório são procedentes da nossa análise acerca dos documentos da operação e seus aditamentos, se existentes, não implicando em obrigação legal ou financeira.

Foi Declarado Vencimento Antecipado da Operação em 2014 e a debênture encontra-se em Execução Judicial, Processo 0802728-59.2015.8.20.5001.

Declaramos que nos consideramos aptos a continuarmos na função de Agente Fiduciário da emissão visto a não existência de situação de conflito de interesses e permanecemos ao inteiro dispor do Senhor Debenturista em nosso escritório à Avenida Paulista, 1842 Torre Norte 1º andar cj. 17, CEP 01310-923, São Paulo - SP.

São Paulo, 30 de abril de 2025.



FINAXIS CTVM S.A.
Agente Fiduciário

23 – Informações Financeiras

Até o fechamento deste relatório, não recebemos do emissor as demonstrações financeiras auditadas de 2014 a 2024.

Empresa em Execução Judicial devido Vencimento Antecipado da operação em 2014.

24 – Anexo

ACOMPANHAMENTO DA EXECUÇÃO JUDICIAL:

Petição	04/01/2024	Petição do Banco do Nordeste requerendo a realização de pesquisa no nome da parte executada via SNIPER.	
Petição	23/01/2024	Petição reiterando a petição do Banco do Nordeste.	



Decisão	07/03/2024	Decisão deferindo a pesquisa SNIPER.	
Certidão	21/06/2024	Resultado da pesquisa SNIPER	
Petição	12/07/2024	Petição requerendo a retenção de 100% do faturamento líquido obtido com os aluguéis do Praia Shopping, dados em cessão fiduciária	
Decisão	16/08/2024	Decisão determinando a intimação da executada e do Administrador Judicial para dar sequência nessa penhora.	
Petição	22/08/2024	Petição do Banco do Nordeste requerendo a penhora de 3 imóveis do Sr. Edson Matias: Matrículas 2.295, 2.296 e 2.535 - 3º Ofício de Notas de Natal-RN. Matrícula 3.906 – 6º Ofício de Notas de Natal-RN	
Petição	26/09/2024	Petição do Administrador propondo um plano para penhora do faturamento sem prejudicar os credores da Capuche	
Petição	30/09/2024	Petição da Capuche requerendo informando sobre que a execução deveria ser suspensa e que os valores a título de	



		podem ser penhorados.	
Decisão	12/11/2024	Decisão indeferindo a penhora dos valores recebidos como aluguel no Praia Shopping, bem como determinando a habilitação do Exequente na RJ	
Petição	25/11/2024	Opostos Embargos de Declaração, eis que o crédito é extraconcursal.	
Petição	03/02/2025	Petição da Capuche apresentando contrarrazões aos Embargos de Declaração.	
Decisão	27/02/2025	Decisão rejeitando os Embargos de Declaração	
Publicação	27/03/2025	Decisão Publicada no DJE.	

CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

**1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES,
COM GARANTIA REAL CONTANDO TAMBÉM COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA,
PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO
EM REGIME DE GARANTIA FIRME DA CAPUCHE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A.**

Relatório do Agente Fiduciário

FINAXIS CTVM S.A.

2025