

Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A.

CNPJ/ME nº 41.502.197/0001-44 - NIRE nº 35.300.566.335

Ata da Assembleia Geral Extraordinária Realizada em 12 de Abril de 2022

1. **Data, Hora e Local:** Aos 12 (doze) dias do mês de abril de 2022, às 16:00 (dezesesseis horas), na sede social da Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), situada na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar, CEP 04543-904.

2. **Presença:** Acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, além dos administradores da Companhia.

3. **Convocação:** Dispensada, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 124, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

4. **Composição da Mesa:** Presidente: Felipe de Faria Góes; Secretário: Fabio Itikawa.

5. **Ordem do Dia:** Deliberar sobre (I) a aprovação da realização da cessão, pela Companhia à Virgo Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securizadora"), dos aluguéis mensais e de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos à Companhia em virtude dos seguintes contratos de locação: (a) o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Especial Não Residencial e Outras Avenças" referente ao imóvel localizado na cidade de Andradina ("Contrato de Locação Andradina"); (b) o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Especial Não Residencial e Outras Avenças" referente ao imóvel localizado na cidade de Araçatuba ("Contrato de Locação Araçatuba"); (c) o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Especial Não Residencial e Outras Avenças" referente ao imóvel localizado na cidade de Araraquara ("Contrato de Locação Araraquara"); (d) o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Especial Não Residencial e Outras Avenças" referente ao imóvel localizado na cidade de Assis ("Contrato de Locação Assis"); (e) o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Especial Não Residencial e Outras Avenças" referente ao imóvel localizado na cidade de Bauru ("Contrato de Locação Bauru"); (f) o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Especial Não Residencial e Outras Avenças" referente ao imóvel localizado na cidade de Bebedouro ("Contrato de Locação Bebedouro"); (g) o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Especial Não Residencial e Outras Avenças" referente ao imóvel localizado na cidade de São Paulo, no Largo do Cambuci ("Contrato de Locação Cambuci"); (h) o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Especial Não Residencial e Outras Avenças" referente ao imóvel localizado na cidade de Cascavel ("Contrato de Locação Cascavel"); (i) o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Especial Não Residencial e Outras Avenças" referente ao imóvel localizado na cidade de Cubatão ("Contrato de Locação Cubatão"); (j) o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Especial Não Residencial e Outras Avenças" referente ao imóvel localizado na cidade de São Paulo, denominado como Fábrica ("Contrato de Locação Fábrica"); (k) o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Especial Não Residencial e Outras Avenças" referente ao imóvel localizado na cidade de Fernandópolis ("Contrato de Locação Fernandópolis"); (l) o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Especial Não Residencial e Outras Avenças" referente ao imóvel localizado na cidade de Franca ("Contrato de Locação Franca"); (m) o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Especial Não Residencial e Outras Avenças" referente ao imóvel localizado na cidade de Santos ("Contrato de Locação Santos - Gonzaga"); (n) o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Especial Não Residencial e Outras Avenças" referente ao imóvel localizado na cidade de Guarulhos ("Contrato de Locação Guarulhos"); (o) o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Especial Não Residencial e Outras Avenças" referente ao imóvel localizado na cidade de Matão ("Contrato de Locação Matão"); (p) o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Especial Não Residencial e Outras Avenças" referente ao imóvel localizado na cidade de Curitiba ("Contrato de Locação Curitiba - Novo Mundo"); (q) o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Especial Não Residencial e Outras Avenças" referente ao imóvel localizado na cidade de Ponta Grossa ("Contrato de Locação Ponta Grossa"); (r) o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Especial Não Residencial e Outras Avenças" referente ao imóvel localizado na cidade de Presidente Prudente ("Contrato de Locação Presidente Prudente"); (s) o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Especial Não Residencial e Outras Avenças" referente ao imóvel localizado na cidade de Rio Claro ("Contrato de Locação Rio Claro"); (t) o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Especial Não Residencial e Outras Avenças" referente ao imóvel localizado na cidade de Santa Fé do Sul ("Contrato de Locação Santa Fé do Sul"); (u) o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Especial Não Residencial e Outras Avenças" referente ao imóvel localizado na cidade de São Caetano do Sul ("Contrato de Locação São Caetano do Sul"); (v) o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Especial Não Residencial e Outras Avenças" referente ao imóvel localizado na cidade de São Carlos ("Contrato de Locação São Carlos"); (w) o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Especial Não Residencial e Outras Avenças" referente ao imóvel localizado na cidade de São José do Rio Preto ("Contrato de Locação São José do Rio Preto"); (x) o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Especial Não Residencial e Outras Avenças" referente ao imóvel localizado na cidade de São José dos Pinhais ("Contrato de Locação São José dos Pinhais"); (y) o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Especial Não Residencial e Outras Avenças" referente ao imóvel localizado na cidade de São Vicente ("Contrato de Locação São Vicente"); (z) o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Especial Não Residencial e Outras Avenças" referente ao imóvel localizado na cidade de São Paulo ("Contrato de Locação Trindade"); (aa) o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Especial Não Residencial e Outras Avenças" referente ao imóvel localizado na cidade de Ubatuba ("Contrato de Locação Ubatuba"); e (bb) o "Instrumento Particular de Contrato de Locação Especial Não Residencial e Outras Avenças" referente ao imóvel localizado na cidade de Guarujá ("Contrato de Locação Guarujá" que, em conjunto com o Contrato de Locação Andradina, Contrato de Locação Araçatuba, o Contrato de Locação Araraquara, o Contrato de Locação Assis, o Contrato de Locação Bauru, o Contrato de Locação Bebedouro, o Contrato de Locação Cambuci, o Contrato de Locação Cascavel, o Contrato de Locação Cubatão, o Contrato de Locação Fábrica, o Contrato de Locação Fernandópolis, o Contrato de Locação Franca, o Contrato de Locação Santos - Gonzaga, o Contrato de Locação Guarulhos, o Contrato de Locação Matão, o Contrato de Locação Curitiba - Novo Mundo, o Contrato de Locação Ponta Grossa, o Contrato de Locação Presidente Prudente, o Contrato de Locação Rio Claro, o Contrato de Locação Santa Fé do Sul, o Contrato de Locação São Caetano do Sul, o Contrato de Locação São Carlos, o Contrato de Locação São José do Rio Preto, o Contrato de Locação São José dos Pinhais, o Contrato de Locação São Vicente, o Contrato de Locação Trindade, o Contrato de Locação Ubatuba, "Contratos de Locação"), incluindo todos os seus acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários (inclusive sucumbenciais), garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Locação, sendo objeto da Cessão (conforme definidos no Contrato de cessão) a totalidade dos direitos de crédito decorrentes do pagamento à Companhia dos Aluguéis Mínimos (conforme definidos nos Contratos de Locação), na qualidade de locadora, de cada Contrato de Locação, conforme descritos no anexo I do Contrato de Cessão, sendo certo que excetuam-se da Cessão os direitos de crédito: (i) decorrentes do pagamento dos Aluguéis Variáveis (conforme definidos nos Contratos de Locação); (ii) relacionados ao Valor Vinculado (conforme definido nos Contratos de Locação); e (iii) relacionados à Conta Vinculada (conforme definida nos Contratos de Locação) ("Créditos Imobiliários"), nos termos e condições previstos no "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Companhia, a Securizadora e a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.780.061/0001-09, na qualidade de fiadora ("Contrato de Cessão"), bem como da celebração do Contrato de Cessão e assunção de todas as obrigações previstas no Contrato de Cessão, o que inclui, mas não se limita, às obrigações da Recompra Compulsória (conforme definida no Contrato de Cessão), da Recompra Compulsória Exclusão (conforme definida no Contrato de Cessão), da Multa Indenizatória (conforme definida no Contrato de Cessão), da Recompra Facultativa Alteração Tributária (conforme definida no Contrato de Cessão), da Recompra Compulsória Novo Spread (conforme definida no Contrato de Cessão), da Recompra Facultativa LTV (conforme definida no Contrato de Cessão), da Recompra Facultativa Exclusão (conforme definida no Contrato de Cessão), abarcados todos os custos descritos no Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando, aos prêmios, conforme aplicável e às despesas do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), para posterior vinculação dos Créditos Imobiliários às cédulas de crédito imobiliário a serem emitidas pela Securizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários após a cessão ("CCIs") e, por consequência aos certificados de recebíveis imobiliários da 6ª emissão, em série única, da Securizadora ("CRI"), mediante a celebração do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 6ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização", entre a Securizadora e a **Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38 ("**Agente Fiduciário**"), conforme aditado de tempos em tempos ("**Termo de Securitização**"), sendo que os CRI serão objeto de oferta pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Operação de Securitização**" e "**Oferta Restrita**", respectivamente); (ii) a constituição, pela Companhia, em garantia do pagamento da totalidade e cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia por força do Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento (a) do valor de recompra, respectivamente, em virtude da Recompra Compulsória e da Multa Indenizatória (conforme definidas no Contrato de Cessão); (b) do Valor de Recompra Facultativa Alteração Tributária (conforme definidos no Contrato de Cessão) na ocorrência de um evento de Recompra Facultativa Alteração Tributária (conforme definidos no Contrato de Cessão); (c) do Valor de Recompra Compulsória Novo Spread (conforme definidos no Contrato de Cessão), em virtude de um evento de Recompra Compulsória Novo Spread (conforme definida no Contrato de Cessão); (d) o Valor de Recompra LTV, na ocorrência de um evento de Recompra Facultativa LTV, e (e) o Valor de Recompra Facultativa Exclusão (conforme definido no Contrato de Cessão), na ocorrência de um evento de Recompra Facultativa Exclusão; e (f) o Valor de Recompra Compulsória Exclusão (conforme definido no Contrato de Cessão), na ocorrência de um evento de Recompra Compulsória Exclusão, abarcados todos os custos descritos no Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando, aos prêmios, conforme aplicável e às despesas do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definidos no Contrato de Cessão) ("**Obrigações Garantidas**"), da alienação fiduciária sobre: (a) os imóveis objeto das matrículas nºs 29.941 e 46.841 do Registro de Imóveis de Araçatuba - SP, em garantia de fração das Obrigações Garantidas descrita no respectivo contrato de alienação fiduciária ("Alienação Fiduciária I"); (b) os imóveis objeto das matrículas nºs 5.553, 150.654, 150.655 e 150.656, do 1º Registro de Imóveis de Araraquara - SP, em garantia de fração das Obrigações Garantidas descrita no respectivo contrato de alienação fiduciária ("Alienação Fiduciária II"); (c) os imóveis objeto das matrículas nºs 18.943 e 27.204, do 2º Registro de Imóveis de Bauru - SP, em garantia de fração das Obrigações Garantidas descrita no respectivo contrato de alienação fiduciária ("Alienação Fiduciária III"); (d) o imóvel objeto da matrícula nº 14.913, do Registro de Imóveis de Bebedouro - SP, em garantia de fração das Obrigações Garantidas descrita no respectivo contrato de alienação fiduciária ("Alienação Fiduciária IV"); (e) os imóveis objeto das matrículas nºs 28.605 e 242.791, do 6º Registro de Imóveis de São Paulo - SP, em garantia de fração das Obrigações Garantidas descrita no respectivo contrato de alienação fiduciária ("Alienação Fiduciária V"); (f) o imóvel objeto da matrícula nº 58.661, do 1º Registro de Imóveis de Cascavel - PR, em garantia de fração das Obrigações Garantidas descrita no respectivo contrato de alienação fiduciária ("Alienação Fiduciária VI"); (g) o imóvel objeto da matrícula nº 17.674, do 1º Registro de Imóveis de Cubatão - SP, em garantia de fração das Obrigações Garantidas descrita no respectivo contrato de alienação fiduciária ("Alienação Fiduciária VII"); (h) o imóvel objeto da matrícula nº 182.757, do 6º Registro de Imóveis de São Paulo - SP, em garantia de fração das Obrigações Garantidas descrita no respectivo contrato de alienação fiduciária ("Alienação Fiduciária VIII"); (i) o imóvel objeto da matrícula nº 75.075, do Registro de Imóveis de Fernandópolis - SP, em garantia de fração das Obrigações Garantidas descrita no respectivo contrato de alienação fiduciária ("Alienação Fiduciária IX"); (j) o imóvel objeto da matrícula nº 119.053, do Registro de Imóveis de Franca - SP, em garantia de fração das Obrigações Garantidas descrita no respectivo contrato de alienação fiduciária ("Alienação Fiduciária X"); (k) os imóveis objeto das matrículas nºs 38.765 e 38.766, do 3º Registro de Imóveis de Santos - SP, em garantia de fração das Obrigações Garantidas descrita no respectivo contrato de alienação fiduciária ("Alienação Fiduciária XI"); (l) o imóvel objeto da matrícula nº 68.189, do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos - SP, em garantia de fração das Obrigações Garantidas descrita no respectivo contrato de alienação fiduciária ("Alienação Fiduciária XII"); (m) o imóvel objeto da matrícula nº 7.446, do Registro de Imóveis de Matão - SP, em garantia de fração das Obrigações Garantidas descrita no respectivo contrato de alienação fiduciária ("Alienação Fiduciária XIII"); (n) o imóvel objeto da matrícula nº 45.522, do 2º Registro de Imóveis de Presidente Prudente - SP, em garantia de fração das Obrigações Garantidas descrita no respectivo contrato de alienação fiduciária ("Alienação Fiduciária XIV"); (o) o imóvel objeto da matrícula nº 7.309, do Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul - SP, em garantia de fração das Obrigações Garantidas descrita no respectivo contrato de alienação fiduciária ("Alienação Fiduciária XV"); (p) o imóvel objeto da matrícula nº 46.808, do 1º Registro de Imóveis de São José do Rio Preto - SP, em garantia de fração das Obrigações Garantidas descrita no respectivo contrato de alienação fiduciária ("Alienação Fiduciária XVI"); (q) o imóvel objeto da matrícula nº 78.553, do 1º Registro de Imóveis de São José dos Pinhais - PR, em garantia de fração das Obrigações Garantidas descrita no respectivo contrato de alienação fiduciária ("Alienação Fiduciária XVII"); (r) o imóvel objeto da matrícula nº 46.884, do Registro de Imóveis de Guarujá - SP, em garantia de fração das Obrigações Garantidas descrita no respectivo contrato de alienação fiduciária ("Alienação Fiduciária XVIII") que quando referida em conjunto com as alienações fiduciárias listadas nas alíneas "a" a esta alínea "r", "**Alienções Fiduciárias**"; (iii) a autorização para que a administração da Companhia realize os atos que se fizerem necessários para realizar a cessão dos Créditos Imobiliários, a constituição das Alienações Fiduciárias e a realização da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando à (a) contratação do **Banco Itaú BBA S.A.**, instituição financeira com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30, na qualidade de coordenador líder da Oferta Restrita ("**Coordenador Líder**"); (b) contratação de demais prestadores de serviços que forem necessários no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta Restrita; (c) a discussão, negociação e definição dos termos e condições da Operação de Securitização; (d) celebração do "**Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª (Sexta) Emissão**", em Série Única da **Virgo Companhia de Securitização**, sob o **Regime de Garantia Firme de Colocação**, a ser celebrado entre a Securizadora, o Coordenador Líder e a Companhia ("**Contrato de Distribuição**"); e (e) a celebração do Contrato de Cessão e dos contratos que irão constituir as Alienações Fiduciárias, (iv) a autorização para que a administração da Companhia realize aditamentos ao Contrato de Cessão e aos contratos que irão constituir as Alienações Fiduciárias, sem a necessidade de nova aprovação prévia dos acionistas da Companhia; e (v) a ratificação de todos os atos praticados com relação às deliberações acima. 6. **Deliberações:** Examinadas e debatidas as matérias constantes da Ordem do Dia, foi deliberada, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, nos termos do Estatuto Social da Companhia: 6.1. A aprovação da realização da cessão dos Créditos Imobiliários, pela Companhia à Securizadora, bem como a celebração do Contrato de Cessão e assunção de todas as obrigações previstas no Contrato de Cessão, o que inclui, mas não se limita, às obrigações da Recompra Compulsória, da Recompra Compulsória Exclusão, da Multa Indenizatória, da Recompra Facultativa Alteração Tributária, da Recompra Compulsória Novo Spread, da Recompra Facultativa LTV, da Recompra Facultativa Exclusão, na ocorrência de um evento de Recompra Facultativa Exclusão, abarcados todos os custos descritos no Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando, aos prêmios, conforme aplicável e às despesas do Patrimônio Separado dos CRI, para posterior vinculação dos Créditos Imobiliários às CCIs e aos CRI, pela Securizadora, mediante a celebração do Termo de Securitização e da realização da Operação de Securitização. 6.2. Autorizaram a constituição das Alienações Fiduciárias. 6.3. Autorizaram os Diretores da Companhia a: (i) praticar todos os demais atos e celebrar todos os documentos necessários à efetivação da cessão dos Créditos Imobiliários e a constituição das Alienações Fiduciárias, incluindo, mas não se limitando, à celebração dos contratos que irão constituir as Alienações Fiduciárias e seus eventuais aditamentos; e (ii) praticar todos e quaisquer atos necessários ao registro e publicação da presente ata nos órgãos e livros próprios e os demais atos aqui previstos e na lei aplicável. 6.4. Autorizam os Diretores da Companhia a, quando for o caso, aditar e retificar o Contrato de Cessão e as Alienações Fiduciárias, independentemente de aprovação prévia dos acionistas da Companhia. 6.5. Autorizam à Diretoria da Companhia, ou a seus procuradores, para, observadas as condições descritas acima, praticar todos os atos necessários à realização da cessão dos Créditos Imobiliários e a realização da Operação de Securitização, incluindo, sem limitação: (a) contratação do Coordenador Líder; (b) contratação dos prestadores de serviços relacionados à realização da cessão dos Créditos Imobiliários, no âmbito da emissão dos CRI, da Oferta Restrita e da Operação de Securitização, inclusive no que se refere à contratação dos assessores legais, fixando-lhes os respectivos honorários, conforme aplicável; e (c) negociação, discussão e definição dos termos e condições da Operação de Securitização e assinatura de todos os instrumentos (inclusive eventuais aditamentos, documentos decorrentes e/ou relacionados a tais instrumentos) necessários à realização da securitização, incluindo o Contrato de Cessão, o Contrato de Distribuição e os contratos de constituição das Alienações Fiduciárias, além da prática de todos os atos necessários à efetivação da cessão dos Créditos Imobiliários e a constituição das Alienações Fiduciárias. 6.6. Ratificam todos os atos praticados pela administração da Companhia com relação às deliberações acima. 7. **Encerramento:** Nada mais havendo a se tratar, foi encerrada a Assembleia da qual se lavrou a presente ata, que, após lida e achada conforme, foi por todos assinada. Assinaturas: Presidente: Felipe de Faria Góes; Secretário: Fabio Itikawa. Acionista: Best Center Empreendimentos e Participações S.A., por seus diretores, Srs. Felipe de Faria Góes e Carlos Mauro Galli Montenegro. Esta ata é cópia fiel da que se encontra lavrada em livro próprio. **Felipe de Faria Góes** - Presidente da Mesa; **Fabio Itikawa** - Secretário da Mesa; Best Center Empreendimentos e Participações S.A. - Representada por seus Diretores, Srs. Felipe de Faria Góes e Carlos Mauro Galli Montenegro. **JUCESP** nº 208.561/22-5 em 27/04/2022. Gisela Simiema Ceschin - Secretária Geral.

