

Caderno de Debêntures

CCPE11 – Cyrela Commercial Prop

Valor Nominal na Emissão:	R\$ 1.000.000,00
Quantidade Emitida:	300
Emissão:	15/03/2010
Vencimento:	15/03/2018
Classe:	Não Conversível
Forma:	Escritural
Espécie:	Quirografária
Remuneração:	Taxa DI + 0,81%
Registro CVM:	DISPENSA ICVM 476/09 em 24/03/2010
ISIN:	BRCCPRDBS001

Características do Ativo	Emissor	Agenda de Eventos	Escritura
---------------------------------	----------------	--------------------------	------------------

Amortização

4.2.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, após o período de Carência do Principal, conforme definido abaixo, em 72 (setenta e duas) parcelas mensais, iguais e consecutivas a partir de 15 de abril de 2012 (cada uma, uma "Data de Amortização"), sendo 71 (setenta e uma) parcelas na proporção de 1,3889% do Valor Nominal Unitário das Debêntures e a última parcela, que será devida na Data de Vencimento, na proporção de 1,3881% do Valor Nominal Unitário das Debêntures, salvo possibilidade de Resgate Antecipado, conforme definido na cláusula 6.1.1 abaixo.

4.2.2. A amortização do principal está sujeita a um período de carência de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de subscrição e integralização das Debêntures ("Carência do Principal").

4.2.3. Não obstante o disposto na Cláusula 4.2.1 acima, a Emissora poderá realizar, a qualquer tempo, amortização extraordinária parcial do Valor Nominal Unitário das Debêntures ("Amortização Extraordinária").

4.2.4. A Amortização Extraordinária deverá ser precedida de notificação por escrito ao Agente Fiduciário ("Notificação da Amortização Extraordinária"), com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data da efetivação do pagamento da Amortização Extraordinária ("Data de Amortização Extraordinária") e limitada em 95% (noventa e cinco por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures. O Agente Fiduciário

deverá comunicar a CETIP sobre a realização de Amortização Extraordinária com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência da Data de Amortização Extraordinária.

4.2.5. O valor da Amortização Extraordinária devido pela Emissora será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário ainda não amortizado acrescido da Remuneração devida e ainda não paga, calculada *pro rata temporis* a partir da data de subscrição e integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração anterior, conforme o caso, até a Data de Amortização Extraordinária, e demais encargos devidos e não pagos até a Data de Amortização Extraordinária ("Valor da Amortização Extraordinária"), acrescido de prêmio, conforme indicado no item 4.2.6.1 abaixo.

4.2.6. A Notificação da Amortização Extraordinária deverá conter: (i) a Data de Amortização Extraordinária; (ii) o percentual do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures ainda não amortizado, acrescido da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a Data de Amortização Extraordinária, acrescido de prêmio sobre o Valor da Amortização Extraordinária, conforme indicado no item 4.2.6.1 abaixo.

4.2.6.1. O prêmio será de:

- (i) 1,0% (um por cento) incidente sobre o Valor da Amortização Extraordinária, caso a Amortização Extraordinária ocorra até 10 de março de 2013, inclusive; e
- (ii) 0,5% (meio por cento) incidente sobre o Valor da Amortização Extraordinária, caso a Amortização Extraordinária ocorra a partir de 11 de março de 2013.

4.2.7. O pagamento da Amortização Extraordinária deverá ser realizado de acordo com os procedimentos previstos acima, na Data de Amortização Extraordinária, e deverá abranger todas as Debêntures em circulação, utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP para as Debêntures custodiadas no SND.

4.2.8. No caso de Amortização Extraordinária: (i) o percentual do Valor Nominal das Debêntures a ser amortizado será ajustado para refletir o pagamento do Valor da Amortização Extraordinária; e (ii) o Fluxo Mínimo Mensal de Garantia estipulado no item 4.11 abaixo deverá ser reduzido proporcionalmente à redução do Valor Nominal das Debêntures de acordo com os termos do Contrato de Garantia (conforme definido no item 4.11.).

Remuneração

4.3.1. A partir da data de subscrição e integralização, todas as Debêntures renderão juros a taxa correspondente a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", apuradas e divulgadas diariamente pela CETIP,

no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), expressas na forma percentual e calculadas diariamente, sob forma de capitalização composta, acrescida de um *spread* de 0,81% (oitenta e um centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ainda não amortizado nos termos desta Escritura, a partir da data de subscrição e integralização das Debêntures, ou da data de vencimento do Período de Capitalização (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, aplicando-se a fórmula descrita na Cláusula 4.3.2 abaixo ("Remuneração").

4.3.1.1. Define-se Período de Capitalização como sendo o intervalo de tempo que se inicia na data de subscrição e integralização das Debêntures e termina na data de incorporação, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou se inicia na data prevista para o pagamento dos juros imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento de juros correspondente ao período em questão ("Período de Capitalização").

4.3.1.2. As taxas médias diárias são acumuladas de forma exponencial utilizando-se o critério *pro rata temporis*, até a data do efetivo pagamento dos juros, de forma a cobrir todo o Período de Capitalização.

4.3.2. **Fórmula de Cálculo da Remuneração.** O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

J valor da Remuneração devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;

VNe Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

onde:

FatorDI produtório dos fatores das Taxas DI com uso de percentual aplicado da data de início do Período de Capitalização (inclusive) até a data de cálculo da Remuneração (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde:

n número total de fatores da Taxa DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

k número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até n;

TDI_k fator da Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma;

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI_k Taxa DI de ordem k divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

FatorSpread sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

$$FatorSpread = \left\{ \left[\left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right]^{\frac{DP}{DT}} \right\}$$

onde:

spread 0,8100;

- n número de dias úteis entre a data do próximo evento e a data do evento anterior, sendo "n" um número inteiro;
- DP número de dias úteis entre data de subscrição e integralização das Debêntures, incorporação ou data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior e a data atual, sendo "DP" um número inteiro;
- DT número de dias úteis entre a data do próximo evento e a data do evento anterior, sendo "DT" um número inteiro.

Observações:

- (1) O fator resultante da expressão $(1 + TDik)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- (2) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDik)$, 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.
- (3) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (4) O fator resultante da expressão $(FatorDI \times FatorSpread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.
- (5) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

4.3.2.1. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DIk quando do pagamento da Remuneração, será utilizada, na apuração de TDIk, em sua substituição, a última taxa DIk divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades tanto por parte da Emissora, quanto pelos Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DIk que seria aplicável.

4.3.2.2. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DIk 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 DIk, 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), para definir, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro de remuneração a ser aplicado ("Taxa Substitutiva"). A Assembleia de Debenturistas será realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos contados do último dia do período de ausência da Taxa DI ou da data de extinção ou inaplicabilidade por imposição legal da Taxa

DI. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, a última Taxa DIk divulgada será utilizada na apuração do Fator DI, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os Debenturistas, caso tenha ocorrido pagamento de Remuneração até a data de deliberação da Taxa Substitutiva.

4.3.2.3. Caso a Taxa DIk venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia de Debenturistas de que trata a Cláusula 4.3.2.2 acima, a referida Assembleia de Debenturistas não será mais realizada, e a Taxa DIk, a partir da data de sua validade, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DIk nos termos desta Cláusula 4.3.2.3, a última Taxa DIk divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura.

4.3.2.4. Caso, na Assembleia de Debenturistas de que trata a Cláusula 4.3.2.2 acima, não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva, a Emissora optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Emissora a comunicar por escrito ao Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) dias contados a partir da data da realização da respectiva Assembleia de Debenturistas, qual a alternativa escolhida:

- (a) a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia de Debenturistas, pelo seu Valor Nominal Unitário não amortizado nos termos desta Escritura, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso. Nesta alternativa, a Taxa DIk a ser utilizada para a apuração de TDIk no cálculo da Remuneração será a última Taxa DIk disponível; ou
- (b) a Emissora deverá amortizar integralmente a totalidade das Debêntures em Circulação, em cronograma a ser estipulado pela Emissora, o qual não excederá a Data de Vencimento e as Datas de Amortização originalmente programadas das Debêntures. Durante o cronograma estipulado pela Emissora para a amortização das Debêntures e até a amortização integral das Debêntures em Circulação, a periodicidade do pagamento da Remuneração continuará sendo aquela estabelecida na Cláusula 4.4 a seguir, sendo que será utilizada uma Taxa Substitutiva definida por Debenturistas representando, no mínimo: (i) 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, em Assembleia de Debenturistas realizada em primeira convocação; ou (ii) a maioria dos presentes à Assembleia de Debenturistas realizada em segunda convocação, e apresentada à Emissora na referida Assembleia de Debenturistas, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. Caso a respectiva taxa de Remuneração seja referenciada em prazo diferente de 252

(duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, essa taxa deverá ser ajustada de modo a refletir a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

Periodicidade de Pagamento da Remuneração

4.4.1. Os valores relativos à Remuneração deverão ser pagos mensalmente, sempre no dia 15 (quinze) de cada mês (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração"), sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2012 e o último na Data de Vencimento, observado o disposto na Cláusula VII no caso de vencimento antecipado das Debêntures.

4.4.2. A Remuneração devida durante o período de carência, que tem início na data de subscrição e integralização das Debêntures e termina na data de incorporação, ou seja, 15 de março de 2012, será incorporada ao Valor Nominal Unitário das Debêntures.

Encargos Moratórios

4.7. Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os valores em atraso vencidos e não pagos ficarão sujeitos a (i) multa moratória convencional de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento), e (ii) juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados sobre os valores em atraso, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.

Repactuação

4.10. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

Garantia Adicional

4.11. As obrigações da Emissora decorrentes da presente Escritura serão garantidas nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ("Contrato de Garantia"), a ser celebrado entre a Emissora, as subsidiárias da Emissora, CCP Propriedades Imobiliárias Ltda., Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda., Millenium de Investimentos Imobiliários Ltda., CCP Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda., Hatiha Comercial Imobiliária Ltda. e Arraijal do Cabo Empreendimentos Imobiliários S.A. (em conjunto, "Subsidiárias Cedentes") e o Agente Fiduciário, tendo como objeto a cessão fiduciária dos direitos de crédito das Subsidiárias Cedentes provenientes de determinados contratos de locação de imóveis celebrados entre as Subsidiárias Cedentes e os locatários

indicados no Contrato de Garantia ("Contratos de Locação"), em favor dos titulares das Debêntures, representados pelo Agente Fiduciário ("Garantia Adicional"), cujos pagamentos deverão ser centralizados em contas vinculadas mantidas junto ao Banco Bradesco S.A., devendo ser observado, nas referidas contas vinculadas, em conjunto, um fluxo mínimo mensal total de R\$6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) referentes a valores mensais de pagamento de aluguel dos Contratos de Locação atualizados ("Fluxo Mínimo Mensal de Garantia").

Resgate Antecipado

6.1.1. A Emissora reserva-se o direito de, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, após deliberação em reunião de Conselho de Administração, promover o resgate antecipado da totalidade das Debêntures em Circulação, observado o disposto no artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações ("Resgate Antecipado").

6.1.2. O resgate antecipado resultante do direito previsto na Cláusula 6.1 acima somente poderá ocorrer mediante publicação de aviso aos Debenturistas, a ser amplamente divulgado nos termos da Cláusula 4.11 desta Escritura ("Comunicação de Resgate"), com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data da efetivação do resgate antecipado a ser implementado pela Emissora ("Data de Resgate Antecipado"). A Data de Resgate Antecipado deverá ser obrigatoriamente um dia útil, sendo que a CETIP deverá ser comunicada com 2 (dois) dias úteis de antecedência.

6.1.3. Na Comunicação de Resgate deverá constar: (i) a Data de Resgate Antecipado; (ii) que o resgate antecipado será total; (iii) a menção de que o valor a ser pago aos Debenturistas a título de resgate antecipado será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures ainda não amortizado acrescido da Remuneração devida e ainda não paga até a Data de Resgate Antecipado, calculada *pro rata temporis*, a partir da data de subscrição e integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, acrescido de prêmio, conforme indicado no item 6.1.3.1 abaixo, por cada Debênture ("Valor de Resgate"); e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do resgate antecipado.

6.1.3.1. O prêmio será de:

(i) 1,0% (um por cento) incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures ainda não amortizado acrescido da Remuneração devida e ainda não paga até a Data de Resgate Antecipado, caso o resgate ocorra até 10 de março de 2013, inclusive; e

(ii) 0,5% (meio por cento) incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures ainda não amortizado acrescido da Remuneração devida e ainda não paga até a Data de Resgate Antecipado, caso o resgate ocorra a partir de 11 de março de 2013.

6.1.4. As Debêntures resgatadas pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser liquidadas e canceladas pela Emissora.

6.1.5. Não será admitido Resgate Antecipado parcial de Debêntures.

Aquisição Facultativa

6.2. A Emissora poderá, a qualquer tempo, observado o disposto no § 2º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, adquirir Debêntures em Circulação por preço não superior ao seu Valor Nominal Unitário não amortizado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva aquisição das Debêntures, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura. As Debêntures adquiridas pela Emissora, na forma desta Cláusula, poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado, sendo que as Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, se e quando colocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração das demais Debêntures então em circulação.

Vencimento Antecipado

7.1. Observado o disposto nesta Cláusula VII, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações relativas às Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da data de subscrição e integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e demais encargos devidos nos termos desta Escritura, mediante entrega à Emissora de comunicação por escrito, na ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos (cada um, um "Evento de Inadimplemento"):

- (a) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada nesta Escritura, em especial àquelas referentes ao pagamento do principal, juros e demais encargos pactuados nas Debêntures, não sanado em 4 (quatro) dias úteis contados da data de descumprimento;

- (b) descumprimento, pela Emissora ou por qualquer de suas controladas, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida nesta Escritura e/ou na legislação em vigor aplicável, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias da comunicação do referido descumprimento: (i) pela Emissora ao Agente Fiduciário, ou (ii) pelo Agente Fiduciário ou por qualquer terceiro à Emissora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (c) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas que estejam diretamente relacionadas ao objeto da Garantia Adicional, exceto se a Emissora estiver adimplente com suas obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura ou se dentro do prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (d) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nas Debêntures, no Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Garantia Firme, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da 1ª Emissão da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações, a ser celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder e/ou no Contrato de Garantia;
- (e) pedido de recuperação judicial ou submissão, por qualquer credor ou classe de credores, de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores;
- (f) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de auto-falência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Emissora por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores;
- (g) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

- (h) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (i) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, em valor unitário ou agregado superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou seu contra-valor em outras moedas, reajustado desde a Data de Emissão pelo índice Geral de Preços ao Mercado, medido e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M"), no prazo estipulado para pagamento;
- (j) realização de redução de capital social da Emissora e/ou alteração do Estatuto Social da Emissora que implique em concessão de direito de retirada aos acionistas da Emissora em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Emissora previstas nesta Escritura;
- (k) inadimplemento ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), reajustado desde a Data de Emissão pelo IGP-M, desde que venha a afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações pecuniárias da Emissora previstas nesta Escritura;
- (l) protesto legítimo de títulos contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas em valor individual ou agregado superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), por cujo pagamento a Emissora ou qualquer de suas controladas seja responsável, reajustado desde a Data de Emissão pelo IGP-M, salvo se, no prazo legal, seja validamente comprovado pela Emissora que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto for cancelado, ou ainda, (iii) forem prestadas garantias em juízo;
- (m) se as obrigações de pagar da Emissora previstas nesta Escritura deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (n) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura, sem a prévia anuência dos Debenturistas reunidos em Assembleia de Debenturistas especialmente convocada para este fim;
- (o) (1) se houver a incorporação, cisão ou fusão da Emissora que acarrete em alteração do atual controle societário da Emissora, exceto se (i) tenha sido

previamente aprovada pelos titulares de 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação que estiverem presentes em Assembleia de Debenturistas especialmente convocada para este fim ou (ii) for garantido o direito de resgate aos Debenturistas que o desejarem, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, sendo neste caso dispensada a aprovação em Assembleia de Debenturistas nos termos do referido dispositivo legal; e (2) se houver reorganização societária, venda ou alienação de participação societária da Emissora que acarrete em alteração do atual controle societário da Emissora, exceto (i) se tal alteração de controle resultar em (A) uma situação de controle compartilhado com participações distintas entre o atual acionista controlador da Emissora e um novo acionista ou (B) uma situação de controle pulverizado onde não exista um acionista controlador, ou (ii) em caso de sucessão do atual acionista controlador da Emissora;

- (p) caso a Garantia Adicional de que trata o item 4.11 (i) seja objeto de questionamento judicial pela Emissora ou por terceiros e não seja substituída pela Emissora e/ou pelas Subsidiárias Cedentes no prazo de até 90 (noventa) dias, desde que, durante o referido prazo, a Emissora cumpra com suas obrigações previstas nesta Escritura, (ii) não seja constituída no prazo de até 90 (noventa) dias, desde que, durante o referido prazo, a Emissora cumpra com suas obrigações previstas nesta Escritura, (iii) seja anulada e não substituída pela Emissora e/ou pelas Subsidiárias Cedentes no prazo de até 90 (noventa) dias, desde que, durante o referido prazo, a Emissora cumpra com suas obrigações previstas nesta Escritura, ou (iv) de qualquer forma, deixe de existir ou seja rescindida e não seja substituída pela Emissora e/ou pelas Subsidiárias Cedentes no prazo de até 90 (noventa) dias, desde que, durante o referido prazo, a Emissora cumpra com suas obrigações previstas nesta Escritura; sendo certo que, para os fins do disposto nos itens (i), (iii) e (iv) acima, a substituição da Garantia Adicional poderá ser realizada mediante cessão fiduciária de (a) direitos de crédito provenientes de outros contratos de locação de imóveis celebrados entre a Emissora e/ou suas subsidiárias e os respectivos locatários e/ou (b) outros direitos creditórios de titularidade da Emissora e/ou suas subsidiárias, a serem definidos na época da complementação/substituição da Garantia Adicional;
- (q) caso a Emissora e/ou as Subsidiárias Cedentes não complementem e/ou substituam a Garantia Adicional de forma a observar o Fluxo Mínimo Mensal de Garantia, no prazo de até 90 (noventa) dias, desde que, durante o referido prazo, a Emissora cumpra com suas obrigações previstas nesta Escritura; sendo certo que a referida complementação/substituição da Garantia Adicional poderá ser realizada mediante cessão fiduciária de (a) direitos de crédito provenientes de outros contratos de locação de imóveis celebrados entre a Emissora e/ou suas subsidiárias e os respectivos locatários e/ou (b) outros direitos creditórios de

titularidade da Emissora e/ou de suas subsidiárias, a serem definidos na época da complementação/substituição da Garantia Adicional.

7.1.1. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento indicados nas alíneas "b", "c", "d", "j", "k", "l", "m", "n", item (2) da alínea "o" e "q" da Cláusula 7.1 acima, sendo que, em relação ao item "q", desde que a Emissora não esteja inadimplente em relação às obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, o Agente Fiduciário deverá, em até 05 (cinco) dias úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembleia de Debenturistas para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das Debêntures. A Assembleia de Debenturistas somente poderá determinar que o Agente Fiduciário não declare o vencimento antecipado das Debêntures por deliberação de titulares detentores de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação.

7.1.1.1. Caso, em sendo convocada a Assembleia de Debenturistas nos termos da Cláusula 7.1.1 desta Escritura, esta não venha a se realizar, ou caso a Assembleia de Debenturistas se realize e não haja, respeitada a forma de convocação e o quorum estabelecidos nos itens 10.1 e 10.2 abaixo (i) deliberação na data originalmente estabelecida para sua realização, ou (ii) quorum, em qualquer caso decorrente de ato ou fato não imputável ao Agente Fiduciário, este deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento pela Emissora do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, e dos demais encargos devidos nos termos desta Escritura.

7.1.2. Na ocorrência do Evento de Inadimplemento indicado no item (1) da alínea "o" da Cláusula 7.1 acima, o Agente Fiduciário deverá, em até 05 (cinco) dias úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembleia de Debenturistas para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das Debêntures. A Assembleia de Debenturistas somente poderá determinar que o Agente Fiduciário declare o vencimento antecipado das Debêntures por deliberação de titulares detentores de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, sendo que na hipótese de aprovação com base neste quorum mínimo, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, independentemente de notificação à Emissora e exigir o imediato pagamento do saldo do Valor Nominal não amortizado das Debêntures, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da data de subscrição e integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e dos demais encargos devidos nos termos desta Escritura.

7.1.3. Na hipótese de ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento indicados nas alíneas "a", "e", "f", "g", "h", "i" e "p" da Cláusula 7.1. acima, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, independentemente de qualquer consulta aos Debenturistas ou notificação à Emissora e exigir o imediato pagamento do saldo do Valor

Nominal Unitário não amortizado das Debêntures, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da data de subscrição e integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e dos demais encargos devidos nos termos desta Escritura.

7.1.4. Caso seja efetuado o pagamento relativo ao vencimento antecipado citado nos itens acima, a CETIP deverá ser comunicada com 2 (dois) dias úteis de antecedência.

O conteúdo do Caderno de Debêntures é cópia fiel de cláusulas da Escritura de Emissão e, se for o caso, de aditivos, que podem ser acessados na íntegra no link abaixo:

[Escritura](#)
