

**ESCRITURA PARTICULAR DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM
GARANTIA REAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS
RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**

Por este instrumento, as partes abaixo qualificadas:

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A., companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, 12.000, 3º andar, L5 - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE nº 35.300.333.578, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social e doravante denominada simplesmente “Emissora” ou “Companhia”;

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA., sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, nomeada neste instrumento, nos termos da Lei nº 6.404/76, para representar, perante a Emissora, a comunhão dos interesses dos Debenturistas da presente emissão e doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”;

celebram a presente “Escritura Particular da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da JHSF Participações S.A.”, doravante denominada simplesmente “Escritura”, nos termos e condições abaixo.

1. TERMOS DEFINIDOS

1.1 Os termos definidos e expressões adotadas nesta Escritura, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, terão os seguintes significados:

AGE

Assembleia Geral Extraordinária de acionistas da



Emissora, realizada em 30 de setembro de 2010, que deliberou a realização da Emissão, bem como as características da Emissão listadas nos incisos I a V do artigo 59 da Lei nº 6.404/76.

Agente Fiduciário	Planner Trustee DTVM Ltda.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais
Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Debenturistas	Assembleia Geral de Debenturistas.
Banco Mandatário	Banco Bradesco S.A.
CETIP	CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Condição Resolutiva	É a condição resolutiva da Emissão estabelecida na presente Escritura.
Contrato BNDES	“Contrato de Abertura de Crédito para Financiamento Mediante Repasse Contratado com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES nº 176-7/1003599”, celebrado em 17 de dezembro de 2007 entre Shopping Cidade Jardim S.A., Banco Alfa de Investimento S.A. e Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A. (sucedido por Itaú Unibanco S.A.).



Contrato de Colocação	Instrumento Particular de Colocação de Debêntures Simples, da Espécie com Garantia Real, Não Conversíveis em Ações, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, em Série Única, da 3ª Emissão Pública da JHSF Participações S.A., celebrado entre o Coordenador Líder e a Emissora.
Contrato de Garantias	“Escritura Pública de Constituição de Hipoteca, de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, por meio do qual são constituídas as garantias reais da Emissão.
Coordenador Líder	Banco BNP Paribas Brasil S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, 510, 13º andar, inscrita na CNPJ/MF sob o nº 01.522.368/0001-82.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Amortização	Cada uma das datas em que será realizado o pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.
Data de Emissão	15 de dezembro de 2010.
Data de Pagamento de Remuneração	de Datas em que a Emissora pagará a Remuneração aos Debenturistas, conforme previsto nesta Escritura.
Data de Vencimento	15 de dezembro de 2020.



Data de Verificação da Receita de Aluguéis Acumulada	Dia 25 dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano enquanto houver Debêntures em Circulação, em que o Agente Fiduciário realizará a verificação da Receita de Aluguéis Acumulada.
Debêntures	As debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, integrantes da 3ª (terceira) emissão da JHSF Participações S.A.
Debêntures em Circulação (inclusive para fins de deliberação em Assembléia Geral)	Todas as Debêntures subscritas, excluídas (i) aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora; e (ii) as de titularidade de (a) empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora; (b) acionistas controladores e empresas controladoras, direta ou indiretamente, da Emissora; e (c) administradores da Emissora, incluindo cônjuges e parentes até 2º grau.
Debenturistas	Os titulares das Debêntures.
Direitos Creditórios	Direitos creditórios decorrentes de contratos de locação comercial dos Salões Comerciais celebrados entre o Shopping Cidade Jardim, localizado na Avenida Magalhães de Castro, nº. 12.000, Cidade Jardim, Cidade e Estado de São Paulo, e os lojistas neles instalados.
Emissão	3ª (terceira) emissão de debêntures da Emissora.
Emissora	JHSF Participações S.A.
Encargos Moratórios	Encargos moratórios previstos no item 5.9.3 desta Escritura.



Escritura	A presente Escritura Particular da 3ª (terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da JHSF Participações S.A.
Hipoteca de 1º Grau	Hipoteca do Imóvel constituída como garantia do adimplemento das obrigações da Garantidora no âmbito do Contrato BNDES, em vigor na data da celebração da presente Escritura.
Imóvel	Imóvel em que se localiza o Shopping Cidade Jardim, conforme registrado sob a matrícula nº 192.565 no 18º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo.
Instituição Depositária	Banco Bradesco S.A.
Instrução CVM nº 28/83	Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada.
Instrução CVM nº 358/02	Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Instrução CVM nº 409/04	Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
Instrução CVM nº 476/09	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.
Investidores Qualificados	São os investidores qualificados definidos no artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, observado, para efeito do disposto na Instrução CVM nº 476/09 e na presente Escritura, que



(i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados; (ii) fundos de investimento cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como um único investidor para os fins dos limites previstos nesta Escritura e no Contrato de Colocação; e (iii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04, deverão subscrever, no âmbito da oferta pública das Debêntures, valores mobiliários no montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

IGP-M

Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

IPCA

Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

JUCESP

Junta Comercial do Estado de São Paulo.

Lei nº 6.404/76

Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Material de Divulgação

Material de Divulgação referente à Distribuição Pública Com Esforços Restritos de Colocação de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Da Espécie com Garantia Real, da 3ª Emissão da JHSF Participações S.A.

Período de Capitalização

Intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no



caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data prevista do pagamento dos juros imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista do pagamento de juros correspondente ao período. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

Procedimento de *Bookbuilding*

Procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenado Líder.

RCA

Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 24 de novembro de 2010, que deliberou sobre as demais características da Emissão, conforme previsto no § 1º do artigo 59 da Lei nº 6.404/76.

RCA de Retificação

Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 29 de dezembro de 2010, que retificou e ratificou as demais da Emissão deliberadas na RCA.

Receita de Aluguéis Acumulada

Média móvel da receita auferida pela Shopping Cidade Jardim S.A. com o pagamento, pelos respectivos lojistas, dos aluguéis dos Salões Comerciais nos 12 (doze) meses anteriores à data de verificação, informada pela Emissora ao Agente Fiduciário na forma pactuada no Contrato de Garantias.

Remuneração

São os juros remuneratórios a que fazem jus as Debêntures, conforme fixados por meio do Procedimento de *Bookbuilding*.

Salões Comerciais

Salões comerciais do Shopping Cidade Jardim listados no Anexo I do Contrato de Garantias.



Shopping Cidade Jardim S.A.	Shopping Cidade Jardim S.A., sociedade com sede na Avenida Magalhães de Castro, 12.000, 3º andar, L5 – parte, inscrita no CNPJ/MF nº 07.859.510/0001-68
SND	Módulo Nacional de Debêntures.
Valor Nominal Unitário	O valor nominal unitário de cada Debênture, equivalente a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) na Data de Emissão.

2. AUTORIZAÇÃO

2.1 A presente Escritura é firmada com base:

- i) na autorização deliberada pela AGE; e
- ii) nas características da Emissão fixadas na AGE e na RCA (conforme retificadas e ratificadas pela RCA de Retificação).

3. DOS REQUISITOS

3.1 A Emissão será realizada com observância dos seguintes requisitos:

3.1.1 Arquivamento e Publicação da Deliberação

3.1.1.1 A ata da AGE e a ata da RCA e da RCA de Retificação serão devidamente arquivadas na JUCESP e publicadas no Diário Oficial do Estado do Estado de São Paulo e no jornal Valor Econômico, edição nacional, conforme o artigo 62, I, da Lei nº 6.404/76.

3.1.2 Inscrição da Escritura



3.1.2.1 Esta Escritura e seus eventuais aditamentos deverão ser arquivados na JUCESP, conforme disposto do artigo 62, II, da Lei nº 6.404/76.

3.1.3 Registro na CVM

3.1.3.1 A presente Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição.

3.1.4 Registro na ANBIMA

3.1.4.1 A Emissão não será registrada na ANBIMA por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição.

3.1.5 Registro do Contrato de Garantias

3.1.5.1 Tendo em vista que a presente emissão conta com garantia real descrita no item 5.11 abaixo, o Contrato de Garantias será levado a registro pela Emissora em Cartório de Registro de Títulos e Documentos em, no máximo, 5 (cinco) dias úteis a contar da data de sua assinatura. Após o deferimento de referido registro, a Emissora deverá encaminhar uma via original do Contrato de Garantias devidamente registrado para o Agente Fiduciário.

3.1.5.2 Ainda, o Contrato de Garantias será levado a registro pela Emissora no 18º (décimo oitavo) Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo e em Cartório de Registro de Títulos e Documentos em, no máximo, 5 (cinco) dias úteis contados de sua assinatura. Após o deferimento de referido registro, a Emissora deverá encaminhar uma via original do Contrato de Garantias para o Agente Fiduciário.

4. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO



4.1 Objeto Social da Emissora

4.1.1 A Emissora tem por objeto social: (i) a locação e a administração de bens e negócios próprios; e (ii) a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, como acionista ou quotista.

4.2 Número da Emissão

4.2.1 Esta é a 3ª (terceira) emissão de debêntures da Emissora.

4.3 Número de Séries

4.3.1 A Emissão será realizada em série única.

4.4 Montante da Emissão

4.4.1 O montante total da emissão será de R\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), na Data de Emissão. O montante total efetivamente emitido será determinado no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*.

4.5 Quantidade de Debêntures

4.5.1 Serão emitidas 270 (duzentos e setenta) Debêntures. O número de Debêntures efetivamente emitidas será determinado no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*.

4.6 Banco Mandatário e Instituição Depositária

4.6.1 O Banco Mandatário e a Instituição Depositária será o Banco Bradesco S.A.

4.7 Destinação dos Recursos



4.7.1 Os recursos obtidos por meio da Emissão serão destinados (i) ao capital de giro da Emissora e (ii) ao financiamento das atividades da Emissora, de acordo com seu objeto social.

4.8 Limite da Emissão

4.8.1 A Emissão atende o limite de emissão previsto no artigo 60, *caput*, da Lei nº 6.404/76, uma vez que seu capital social, na Data de Emissão, é de R\$705.781.872,00 (setecentos e cinco milhões, setecentos e oitenta e um mil, oitocentos e setenta e dois reais), totalmente subscrito e integralizado.

4.9 Registro na CETIP

4.9.1 Após subscritas e totalmente integralizadas fora do âmbito da CETIP, as Debêntures serão registradas para negociação secundária e custódia eletrônica no SND – Módulo Nacional de Debêntures, administrado e operacionalizado pela CETIP.

4.9.2. Não obstante o disposto no item anterior, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09.

4.10 Colocação e Procedimento de Distribuição

4.10.1 As Debêntures serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, sob o regime de melhores esforços, com intermediação do Coordenador Líder, em mercado de balcão não organizado, e serão destinadas exclusivamente à subscrição por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados, observado o quanto estabelecido no artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, bem como os termos e condições do Contrato de Colocação.



4.10.2 A colocação das Debêntures deverá ser efetuada em até 90 (noventa) dias contados da Data de Emissão.

4.11 Condição Resolutiva

4.11.1 A Emissão objeto da presente Escritura está sujeita à seguinte Condição Resolutiva, nos termos do artigo 127 do Código Civil:

i) ausência de recebimento, pelo Agente Fiduciário, de via original do Contrato de Garantias devidamente registrado no 18º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo e em Cartório de Registro de Títulos e Documentos localizado na Comarca de São Paulo no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados do respectivo protocolo no 18º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo pela Emissora.

4.11.2 Sem prejuízo da remuneração e do ressarcimento de despesas eventualmente devidos ao Agente Fiduciário pela Emissora nos termos desta Escritura, caso seja verificada a ocorrência da Condição Resolutiva, todos os negócios jurídicos objeto da presente Escritura e do Contrato de Garantias tornar-se-ão automática e imediatamente ineficazes, independentemente de qualquer Assembleia de Geral de Debenturistas, aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, por parte do Agente Fiduciário, da Emissora ou dos Debenturistas, ou qualquer outra formalidade.

5. DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

5.1. Características Básicas

5.1.1 Valor Nominal Unitário

5.1.1.1 O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) na Data de Emissão.



5.1.2 *Data de Emissão*

5.1.2.1 Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 15 de dezembro de 2010.

5.1.3 *Prazo e Data de Vencimento*

5.1.3.1 O vencimento das Debêntures ocorrerá ao término do prazo de 10 (dez) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2020, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado previstas nesta Escritura. Na ocasião do vencimento, a Emissora se obriga a proceder ao pagamento das Debêntures que ainda estejam em circulação pelo saldo de seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida, calculada na forma prevista nesta Escritura.

5.1.4 *Forma e Emissão de Certificados*

5.1.4.1 As Debêntures serão emitidas na forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados.

5.1.5 *Comprovação de Titularidade das Debêntures*

5.1.5.1 Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito das Debêntures emitido pela Instituição Depositária. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade para as Debêntures custodiadas eletronicamente no SND o extrato em nome dos titulares das Debêntures emitido pela CETIP.

5.1.6 *Conversibilidade*

5.1.6.1 As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações da Emissora.

5.1.7 *Espécie*



5.1.7.1 As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei nº 6.404/76.

5.2 Subscrição

5.2.1 Prazo de Subscrição

5.2.1.1 As Debêntures poderão ser subscritas a qualquer tempo, dentro do prazo de distribuição pública, conforme item 4.10.2 acima.

5.2.2 Preço de Subscrição

5.2.2.1 O preço de subscrição das Debêntures será seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data da efetiva subscrição e integralização.

5.2.3 Forma de Subscrição

5.2.3.1 As Debêntures serão subscritas e integralizadas em mercado de balcão não organizado, mediante assinatura de boletins de subscrição pelos respectivos subscritores.

5.3 Integralização e Forma de Pagamento

5.3.1 As Debêntures serão integralizadas a prazo, em moeda corrente nacional, por meio de qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil, em até 1 (um) dia útil contado do recebimento, pelo Agente Fiduciário, de via original do Contrato de Garantias devidamente registrado no 18º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo e em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, observado o disposto no item seguinte.



5.3.2 O Agente Fiduciário notificará o Coordenador Líder do recebimento da via original o Contrato de Garantias devidamente registrado no 18º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo e em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo no mesmo dia deste evento, impreterivelmente. Na mesma data, o Coordenador Líder informará este fato aos subscritores das Debêntures e solicitará sua integralização no prazo acima indicado.

5.4 Direito de Preferência

5.4.1 Não há direito de preferência na subscrição das Debêntures.

5.5 Atualização do Valor Nominal

5.5.1 As Debêntures terão seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data de Emissão, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA (“IPCA”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“Valor Nominal Unitário Atualizado”) calculado de forma *pro rata temporis* por dias úteis, sendo o produto da Atualização automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, segundo a seguinte fórmula (“Atualização”):

$$VNa = VNe \times C, \text{ onde:}$$

“VNa” corresponde ao Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

“VNe” corresponde ao Valor Nominal Unitário da Emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

“C” corresponde ao fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:



$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right], \text{ onde:}$$

“n” corresponde ao número total de índices do IPCA considerados na atualização do Valor Nominal Unitário das Debêntures, sendo “n” um número inteiro;

“NI_k” corresponde ao valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao respectivo mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário das Debêntures. Após a data de aniversário, valor do número-índice do IPCA do mês de atualização;

“NI_{k-1}” corresponde ao valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;

“dup” corresponde ao número de dias úteis entre a última data de aniversário das Debêntures e a data de cálculo, limitado ao número total de dias úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo “dup” um número inteiro; e

“dut” corresponde ao número de dias úteis contidos entre a última e a próxima data de aniversário das Debêntures, sendo “dut” um número inteiro.

Observações:

- i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- ii) considera-se data de aniversário das Debêntures o dia 15 de cada mês-calendário;
- iii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem a necessidade de ajuste à Escritura ou qualquer outra formalidade;



- iv) caso no mês de atualização o número-índice não esteja disponível, será utilizada a última variação disponível do índice de preços em questão

$$\left(\frac{NI_{k-1}}{NI_{k-2}} \right)$$

- v) os fatores resultantes das expressões $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
- vi) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

5.5.2 No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do cálculo da atualização monetária das Debêntures, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pelo último IPCA conhecido até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto dos Debenturistas, quando da divulgação posterior do IPCA.

5.5.3 Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 15 (quinze) dias da data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou inaplicabilidade por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver substituto legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas titulares de Debêntures, que deverá ser realizada no modo e nos prazos estipulados na cláusula 9 abaixo, para estes definirem, de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação desse parâmetro, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura, a mesma taxa diária



produzida pelo último IPCA conhecido até a data da deliberação da Assembleia Geral de Debenturistas titulares de Debêntures.

5.5.4 Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da assembleia de Debenturistas titulares de Debêntures mencionada no item anterior, a referida Assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, passará a ser utilizado para o cálculo da Remuneração, permanecendo o último IPCA conhecido anteriormente a ser utilizada até a data da divulgação do novo IPCA.

5.5.5 Caso não haja acordo, dentro do prazo estabelecido em assembleia, que, em nenhuma hipótese não poderá ser inferior a 5 (cinco) dias úteis, sobre a taxa substitutiva entre a Emissora e os Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, a Emissora deverá propor cronograma de resgate da totalidade das Debêntures em Circulação, o qual não excederá a Data de Vencimento e as amortizações originalmente programadas das Debêntures previstas nesta Escritura. A proposta de cronograma deverá conter a indicação da taxa de remuneração substituta, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época, que deverá ser definida em comum acordo pela Emissora e por Debenturistas, reunidos em nova Assembleia, representando (a) 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, em Assembleia Geral de Debenturistas realizada em primeira convocação, ou (b) a maioria dos presentes à Assembleia Geral de Debenturistas realizada em segunda convocação. Caso a respectiva taxa substituta da 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).

5.5.6 Caso não haja acordo entre Emissora e Debenturistas acerca da taxa de remuneração substituta, nos termos do item anterior, a totalidade das Debêntures em Circulação deverá ser resgatada antecipadamente pela Emissora, com o consequente cancelamento antecipado da totalidade das Debêntures em Circulação, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da Assembleia Geral de Debenturistas referida no item anterior, pelo seu Valor Nominal Unitário não amortizado nos termos desta Escritura, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, inclusive,



calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da última data de pagamento da Remuneração, exclusive, conforme o caso. Nesta hipótese, para cálculo da Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última do IPCA conhecida.

5.6 Remuneração

5.6.1 As Debêntures farão jus a uma remuneração correspondente a 9,00% (nove por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures desde a Data de Emissão ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, que deve ocorrer ao final de cada Período de Capitalização.

5.6.1.1 O valor a ser efetivamente pago às Debêntures a título de Remuneração será definido no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* e constará de aditamento à presente Escritura.

5.6.2 A Remuneração será paga anualmente, no dia 15 de dezembro de cada ano ou no primeiro dia útil subsequente caso o mesmo não seja dia útil, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração será devido em 15 de dezembro de 2011 e o último pagamento da Remuneração será devido na Data de Vencimento, obedecida a tabela abaixo:

DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO	
1º pagamento	15 de dezembro de 2011
2º pagamento	15 de dezembro de 2012
3º pagamento	15 de dezembro de 2013
4º pagamento	15 de dezembro de 2014
5º pagamento	15 de dezembro de 2015
6º pagamento	15 de dezembro de 2016



7º pagamento	15 de dezembro de 2017
8º pagamento	15 de dezembro de 2018
9º pagamento	15 de dezembro de 2019
10º pagamento	15 de dezembro de 2020

5.6.3 A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{FatorJuros} - 1), \text{ onde}$$

“J” corresponde ao valor dos juros remuneratórios devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

“VNa” corresponde ao Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

“FatorJuros” corresponde ao fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{FatorJuros} = \left(1 + \text{taxa}\right)^{\frac{DU}{252}}, \text{ onde:}$$

“taxa” corresponde à taxa de juros fixa, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais e equivalente a 9,000%; e

“DU” corresponde ao número de dias úteis entre o último evento e a data atual, sendo “DU” um número inteiro.

5.7 Repactuação

5.7.1 Não haverá repactuação das Debêntures.



5.8 Amortização Programada

5.8.1 O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 8 (oito) parcelas anuais, devidas no dia 15 de dezembro de cada ano, sendo a primeira parcela devida em 15 de dezembro de 2013, calculadas sobre o Valor Nominal Unitário atualizado e as parcelas subseqüentes devidas e pagas de acordo com as datas e percentuais de amortização, indicados na tabela abaixo:

DATA	% DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO A SER AMORTIZADO
15 de dezembro de 2013	12,5000%
15 de dezembro de 2014	12,5000%
15 de dezembro de 2015	12,5000%
15 de dezembro de 2016	12,5000%
15 de dezembro de 2017	12,5000%
15 de dezembro de 2018	12,5000%
15 de dezembro de 2019	12,5000%
15 de dezembro de 2020	12,5000%

5.9 Condições de Pagamento

5.9.1 *Local de Pagamento e Imunidade Tributária*

5.9.1.1 Os pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados (i) utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP; ou (ii) na hipótese de as Debêntures não estarem custodiadas eletronicamente na CETIP, (a) na sede da Emissora ou (b) conforme o caso, pela instituição depositária contratada para este fim.

5.9.1.2 Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, deverá encaminhar ao Banco Mandatário, com cópia para a Emissora, no prazo mínimo de 15 (quinze) dias úteis antes da data prevista para quaisquer dos pagamentos relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontados, dos seus rendimentos, decorrentes do pagamento



das Debêntures de sua titularidade, os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor. Será de responsabilidade do Banco Mandatário a avaliação e validação da imunidade ou isenção tributária podendo, inclusive, solicitar documentos adicionais à comprovação de mencionada situação jurídica tributária. Desta forma, enquanto pendente o processo de avaliação, não poderá ser imputada qualquer responsabilidade pelo não pagamento no prazo estabelecido através deste instrumento.

5.9.2 *Prorrogação dos Prazos*

5.9.2.1 Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro dia útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia em que não houver expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ou na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados através da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento da respectiva obrigação coincidir com sábado, domingo ou feriado nacional.

5.9.3 *Encargos Moratórios*

5.9.3.1 Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

5.9.4 *Decadência dos Direitos aos Acréscimos*

5.9.4.1 Sem prejuízo do disposto no item 5.9.3.1 acima, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora nas datas previstas nesta Escritura ou em comunicado publicado pela Emissora,



não lhe dará direito ao recebimento de Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

5.10 Publicidade

5.10.1 Todos os anúncios, avisos e demais atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos Debenturistas, serão publicados no Diário Oficial do Estado de São Paulo, na forma de aviso e quando exigido pela legislação, e no jornal Valor Econômico, observado o estabelecido no artigo 289 da Lei nº 6.404/76 e as limitações impostas pela Instrução CVM nº 476/09 em relação à publicidade da oferta pública das Debêntures e os prazos legais, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário a respeito de qualquer publicação na data da sua realização.

5.11 Garantias Reais

5.11.1 Para assegurar o cumprimento das obrigações pecuniárias, principais e acessórias, da Emissora sob as Debêntures, a Shopping Cidade Jardim S.A.:

- i) cederá fiduciariamente ao Agente Fiduciário, na condição de representante dos debenturistas, todos e quaisquer direitos creditórios decorrentes de contratos de locação comercial dos Salões Comerciais celebrados entre o Shopping Cidade Jardim e os lojistas neles instalados, sob condição resolutiva de adimplemento integral, pela Shopping Cidade Jardim S.A., do Contrato BNDES, e consequente extinção da Hipoteca de 1º Grau, sendo que referida condição resolutiva será considerada ocorrida quando do recebimento, pelo Agente Fiduciário, da certidão emitida pelo 18º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo comprovando a extinção da Hipoteca de 1º Grau; e
- ii) constituirá hipoteca de 2º (segundo) grau sobre o Imóvel, que se transformará em hipoteca de 1º (primeiro) grau tão logo adimplidas as obrigações da Shopping Cidade Jardim S.A. sob o Contrato BNDES.



5.11.2 Os demais termos e condições aplicáveis às garantias reais acima descritas constam do Contrato de Garantia celebrado entre as Partes, cujas disposições integram a presente Escritura como se aqui estivessem transcritas.

6. AQUISIÇÃO FACULTATIVA, RESGATE ANTECIPADO E VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1 Aquisição Antecipada Facultativa

6.1.1 A Emissora poderá, a qualquer tempo, observando as restrições da Instrução CVM nº 476/09, adquirir no mercado Debêntures em Circulação, por preço não superior ao de seu Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, observado o disposto no artigo 55, §2º, da Lei nº 6.404/76. As Debêntures objeto deste procedimento poderão (i) ser canceladas, (ii) permanecer em tesouraria da Emissora; ou (iii) ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, nos termos deste item, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma remuneração das demais Debêntures que ainda estiverem em circulação.

6.2 Resgate Antecipado Facultativo

6.2.1 A partir da 1ª (primeira) Data de Amortização, as Debêntures poderão ser resgatadas por iniciativa da Emissora, total ou parcialmente, por meio de envio ou de publicação de comunicado aos Debenturistas com 15 (quinze) dias úteis de antecedência, informando (i) a data pretendida para a realização do resgate antecipado; (ii) o volume ou número de Debêntures que serão resgatadas; e (iii) qualquer outra informação relevante aos Debenturistas.

6.2.2 O resgate antecipado das Debêntures pela Emissora, no todo ou em parte, será realizado mediante o pagamento do seu Valor Nominal Unitário não amortizado, acrescido de: (i) atualização monetária e Remuneração, calculadas *pro rata temporis* desde a data do último pagamento das obrigações previstas nesta Escritura até a data do efetivo



resgate; e (ii) prêmio incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures em Circulação objeto de resgate, calculado de acordo com a tabela abaixo:

ÉPOCA DE RESGATE	PRÊMIO
De 15 de dezembro de 2013, inclusive, a 15 de dezembro de 2014, exclusive (4º ano contado da Data de Emissão)	1,2%
De 15 de dezembro de 2014, inclusive, a 15 de dezembro de 2015, exclusive (5º ano contado da Data de Emissão)	1,0%
De 15 de dezembro de 2015, inclusive, a 15 de dezembro de 2016, exclusive (6º ano contado da Data de Emissão)	0,8%
De 15 de dezembro de 2016, inclusive, a 15 de dezembro de 2017, exclusive (7º ano contado da Data de Emissão)	0,6%
De 15 de dezembro de 2017, inclusive, a 15 de dezembro de 2018, exclusive (8º ano contado da Data de Emissão)	0,4%
De 15 de dezembro de 2018, inclusive, a 15 de dezembro de 2019, exclusive (9º ano contado da Data de Emissão)	0,2%
De 15 de dezembro de 2019 até a Data de Vencimento (10º ano contado da Data de Emissão)	zero

6.2.3 Na hipótese de resgate antecipado parcial, adotar-se-á o critério de sorteio, a ser realizado na presença do Agente Fiduciário e com divulgação do resultado a todos os Debenturistas por meio de comunicado, inclusive no que concerne às regras do sorteio, nos termos do artigo 55, §1º, da Lei nº 6.404/76. Neste caso, todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, definição de rateio e de validação das quantidades de debêntures a serem resgatadas por Debenturista serão realizadas fora do âmbito da CETIP, ficando estabelecido que, caso a CETIP venha a implementar outra funcionalidade para operacionalizar o resgate antecipado parcial, não haverá necessidade de aditar a presente Escritura de Emissão ou de qualquer outra formalidade.



6.2.4 O resgate antecipado total e parcial, caso ocorram, para as Debêntures custodiadas eletronicamente no SND, serão operacionalizados conforme regras estabelecidas pela CETIP.

6.2.5 A CETIP deverá ser comunicada da realização do resgate total ou parcial das Debêntures com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência da data estipulada para sua realização.

6.2.6 As Debêntures resgatadas serão obrigatoriamente canceladas.

6.3 Vencimento Antecipado

6.3.1 Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático

6.3.1.1 O Agente Fiduciário, independentemente de qualquer assembleia de debenturistas, aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial dirigida à Emissora, declarará o vencimento antecipado das Debêntures e exigirá da Emissora o imediato e integral pagamento do Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido da Remuneração desde a última data de pagamento de Remuneração, calculados *pro rata temporis*, dos Encargos Moratórios, se houver, bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos, na data que tomar ciência da ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses:

- i) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Companhia e por seus acionistas no âmbito da Emissão;
- ii) apresentação de proposta de recuperação judicial ou extrajudicial, de autofalência ou decretação de falência, ou, ainda, de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, requerido pela ou decretado contra a Companhia e/ou a Shopping Cidade Jardim S.A.;



- iii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária decorrente das Debêntures não sanada no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da respectiva data de vencimento;
- iv) protesto legítimo de títulos no valor superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) contra a Emissora, por cujo pagamento a Emissora seja responsável, que não seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, salvo se (a) tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Emissora, (b) for cancelado, ou, ainda, (c) forem prestadas pela Emissora e aceitas pelo Poder Judiciário garantias em juízo, sendo reajustado o valor acima referido, desde a Data de Emissão, pelo IGP-M;
- v) inadimplemento, observados os prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos, ou vencimento antecipado de quaisquer dívidas da Emissora de valor superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem a devida contestação ou comprovação de cumprimento da obrigação considerada inadimplida, sendo reajustado o valor acima referido, desde a Data de Emissão, pelo IGP-M;
- vi) inadimplemento, observados os prazos de cura eventualmente aplicáveis, ou vencimento antecipado da dívida contraída pela Shopping Cidade Jardim S.A. sob o Contrato BNDES;
- vii) desde que comprovadamente afete a capacidade econômico-financeira da Emissora, a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas subsidiárias;
- viii) mudança comprovadamente relevante no estado econômico-financeiro que venha a impactar na capacidade de pagamento da Emissora;
- ix) transferência, por qualquer mecanismo, do controle societário direto ou indireto para pessoa física ou jurídica, ou para ente despersonalizado (tais como fundos de investimento), que não integrem o grupo econômico da Emissora na Data de



Emissão, que ocasione o rebaixamento da classificação de risco da Emissão, certificada pela Moody's, para nível inferior ao A3.br;

- x) constituição de qualquer espécie de ônus ou gravames, a qualquer tempo e a qualquer título, sobre os Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente pela Emissora em favor dos Debenturistas no âmbito do Contrato de Garantias;
- xi) constituição de quaisquer ônus ou gravames sobre o Imóvel, a qualquer tempo e a qualquer título, ressalvada a Hipoteca de 1º Grau, ou alienação destes bens a terceiros; e
- xii) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos do artigo 220 da Lei nº 6.404/76.

6.3.2 *Hipóteses de Vencimento Antecipado Mediante Assembleia Geral de Debenturistas*

6.3.2.1 Tão logo o Agente Fiduciário tome ciência dos eventos listados abaixo, convocará imediatamente Assembleia Geral de Debenturistas, a se realizar no prazo de 15 (quinze) dias da data de convocação, para deliberar sobre eventual não declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações constantes desta Escritura:

- i) recebimento, pela Emissora, por sua controladora, pelas sociedades por ela controladas ou a ela coligadas, de autuações, emitidas pelos órgãos governamentais competentes, de caráter fiscal, ambiental, ou de defesa da concorrência, entre outros, que não seja devidamente sanada no prazo de cura específico ou, em não havendo prazo de cura específico, não seja devidamente sanada no prazo de 15 (quinze) dias úteis, que possam afetar significativamente a capacidade operacional, legal ou financeira da Emissora;
- ii) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Contrato de Colocação ou nesta Escritura, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias



corridos contados do aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto em relação ao disposto no subitem (xi) do presente item;

- iii) trânsito em julgado de uma ou mais sentenças judiciais ou arbitrais que, isoladamente ou em conjunto, perfaçam o montante de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), para cujo pagamento a Emissora não tenha constituído a devida provisão e que possa afetar significativamente a capacidade de pagamento da Emissora; sendo reajustado o valor acima referido, desde a Data de Emissão, pelo IGP-M;
- iv) alteração do objeto social disposto no Estatuto Social da Emissora, que modifique substancialmente as atividades atualmente por ela praticadas e que comprovadamente venha a impactar a capacidade de pagamento da Emissora;
- v) caso a classificação de risco da Emissão certificada pela Moody's seja rebaixada para nível inferior a A3.br;
- vi) caso, em 2 (duas) vezes seguidas ou alternadas no período de 12 (doze) meses, desde a Data de Emissão e até o resgate integral das Debêntures, em alguma Data de Verificação da Receita de Aluguéis Acumulada, o valor da Receita de Aluguéis Acumulada seja inferior aos valores mínimos constantes da tabela abaixo:

DATA DE VERIFICAÇÃO DA RECEITA DE ALUGUEIS ACUMULADAS	RECEITA DE ALUGUÉIS ACUMULADA – VALOR MÍNIMO
25.03.2011	R\$26.000.000,00
25.06.2011	
25.09.2011	
25.12.2011	
25.03.2012	R\$27.000.000,00
25.06.2012	
25.09.2012	
25.12.2012	



25.03.2013	R\$28.000.000,00
25.06.2013	
25.09.2013	
25.12.2013	
25.03.2014	R\$29.000.000,00
25.06.2014	
25.09.2014	
25.12.2014	
25.03.2015	R\$30.000.000,00
25.06.2015	
25.09.2015	
25.12.2015	
25.03.2016	R\$31.000.000,00
25.06.2016	
25.09.2016	
25.12.2016	
25.03.2017	R\$31.000.000,00
25.06.2017	
25.09.2017	
25.12.2017	
25.03.2018	R\$32.000.000,00
25.06.2018	
25.09.2018	
25.12.2018	
25.03.2019	R\$32.000.000,00
25.06.2019	
25.09.2019	
25.12.2019	
25.03.2020	R\$32.000.000,00
25.06.2020	



25.09.2020	
------------	--

- vii) extensão do prazo, modificação dos termos ou renegociação da Hipoteca de 1º Grau ou do Contrato BNDES, acordada com os credores originais ou com quaisquer terceiros, a qualquer título e a qualquer tempo, salvo se com a única e exclusiva finalidade de pagamento antecipado da dívida oriunda do Contrato BNDES e consequente liberação da Hipoteca de 1º Grau em favor dos Debenturistas;
- viii) se as garantias reais ora e/ou eventualmente convencionadas se tornarem inábeis, impróprias ou insuficientes para assegurar o pagamento da importância, e desde que não sejam substituídas ou reforçadas pela Emissora ou pela Shopping Cidade Jardim S.A., conforme previsto no Contrato de Garantias;
- ix) descumprimento, pela Emissora, das obrigações por ela assumidas no Contrato de Garantia não sanadas no prazo de 15 (quinze) dias, ressalvados os prazos de cura expressamente previstos no Contrato de Garantias;
- x) caso não seja convocada Assembleia Geral de Acionistas da Emissora na forma e para os fins previstos no item 7.1(xv) abaixo; e
- xi) caso não seja observado o previsto no item 7.1(xvi) e no item 7.2 abaixo.

6.3.2.2 Caso, na Assembleia Geral de Debenturistas mencionada no item 6.3.2.1 acima, Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação deliberem favoravelmente à declaração do vencimento antecipado das Debêntures em Circulação, o Agente Fiduciário declarará antecipadamente vencidas todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura e exigirá da Emissora o imediato pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido da Remuneração devida desde a última data de pagamento de Remuneração, calculada *pro rata temporis*, dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura.



6.3.3 Uma vez vencidas antecipadamente as Debêntures, o Agente Fiduciário deverá enviar imediatamente carta protocolada (i) à Emissora, com cópia para CETIP, e (ii) ao Banco Mandatário.

6.3.4 Declarado o vencimento antecipado das Debêntures, o resgate das Debêntures e o pagamento dos valores devidos aos Debenturistas deverão ser efetuados em até 5 (cinco) dias úteis, contados do protocolo da carta mencionada no item anterior.

6.3.5 Caso a Emissora não proceda ao resgate das Debêntures na forma estipulada no item anterior, além da Remuneração devida, os Encargos Moratórios serão acrescidos ao Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, incidentes desde a data de vencimento antecipado das Debêntures até a data de seu efetivo pagamento.

7. DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1 A Emissora adicionalmente se obriga a:

- i) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou data de sua publicação, o que ocorrer primeiro, (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes e (2) declaração dos administradores da Emissora de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas nesta Escritura;
 - b) dentro de 7 (sete) dias úteis, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada e exclusivamente para os fins de proteção dos interesses dos Debenturistas sob esta Emissão, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado a suas expensas), através de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como, no



prazo de até 7 (sete) dias úteis contados da data da solicitação, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada;

- c) dentro de 5 (cinco) dias úteis após sua realização, notificação da convocação de qualquer assembleia geral de acionistas da Emissora e, em 7 (sete) dias úteis fornecer, cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas da Emissora, bem como a data e ordem do dia de assembleias a se realizar e de todas as reuniões do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, se instalado;
 - d) dentro de 7 (sete) dias úteis da data de seu envio aos Debenturistas, cópia de todas as cartas e comunicados enviados;
 - e) cópia de qualquer notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora envolvendo procedimento de valor equivalente a, no mínimo, R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), em até 7 (sete) dias úteis após o oferecimento de qualquer forma de resposta, defesa, contestação ou reconvenção, conforme o caso, acompanhada da respectiva cópia destes, sendo reajustado o valor acima referido, desde a Data de Emissão, pelo IGP-M;
 - f) informações a respeito de qualquer dos eventos indicados no item 6.3 acima no prazo de até 7 (sete) dias úteis após a sua ocorrência;
- ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei nº 6.404/76, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor à época;
 - iii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;



- iv) convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, nos termos da cláusula 9 desta Escritura, caso o Agente Fiduciário não o faça;
- v) cumprir todas as determinações da CVM, enviando documentos exigidos por todas as leis e regulamentos aplicáveis e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
- vi) manter em adequado funcionamento órgão para atender, de forma eficiente, os Debenturistas, ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
- vii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor à época;
- viii) cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realizar negócios ou possua ativos;
- ix) notificar o Agente Fiduciário sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;
- x) não pagar dividendos, ressalvado o disposto no artigo 202 da Lei nº 6.404/76, juros sobre capital próprio, nem qualquer outra participação estatutariamente prevista, se estiver em mora, relativamente ao pagamento de quaisquer valores devidos aos Debenturistas, relativos às Debêntures objeto desta Escritura, cessando tal proibição tão logo seja purgada a mora;
- xi) manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes;
- xii) efetuar pontualmente o pagamento dos serviços relacionados ao registro das Debêntures custodiadas na CETIP; e



- xiii) arcar com todos os custos (a) decorrentes da distribuição das Debêntures, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na CETIP; (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora; e (c) pelas despesas com a contratação de Agente Fiduciário e Banco Mandatário;
- xiv) enviar trimestralmente ao Agente Fiduciário, no dia 15 dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, enquanto houver Debêntures em Circulação, relatório descritivo da Receita de Alugueis Acumulada que comprove o atendimento do limite mínimo previsto na presente Escritura;
- xv) até 30 de abril de 2011, a Emissora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a convocar Assembleia Geral de Acionistas para deliberar sobre a substituição da garantia real de hipoteca do Imóvel prestada no âmbito do Contrato de Garantias por alienação fiduciária do Imóvel, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, assim que extinta a Hipoteca de 1º Grau mediante adimplemento das obrigações da Shopping Cidade Jardim S.A. sob o Contrato BNDES; e
- xvi) em até 10 (dez) dias úteis contados da realização da Assembleia Geral de Acionistas da Emissora mencionada no subitem anterior, notificar o Agente Fiduciário a respeito da decisão dos acionistas quanto à substituição hipoteca do Imóvel por alienação fiduciária do Imóvel (após a extinção da Hipoteca de 1º Grau).

7.2 Caso haja deliberação favorável pelos acionistas da Emissora reunidos em Assembleia Geral em relação à substituição da hipoteca dos Imóveis por alienação fiduciária, a Emissora e/ou a Shopping Cidade Jardim S.A deverão:

- i) celebrar aditamento ao Contrato de Garantias com o Agente Fiduciário em até 10 (dez) dias úteis contados da data da extinção da Hipoteca de 1º Grau, e
- ii) requerer a averbação do referido aditamento junto ao 18º Ofício de Registro de



Imóveis da Comarca de São Paulo em até 10 (dez) dias úteis contados da respectiva assinatura do aditamento ao Contrato de Garantia.

7.2.1 Ao subscrever as Debêntures, o Debenturista manifesta sua automática e integral concordância com a futura substituição da garantia real, caso isto venha a ser aprovado pelos acionistas da Emissora, e ficando desde logo o Agente Fiduciário autorizado a celebrar o competente aditamento ao Contrato de Garantias.

8. DO AGENTE FIDUCIÁRIO

8.1 A Emissora constitui e nomeia a **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.** como agente fiduciário desta Emissão, que expressamente aceita a nomeação para, nos termos da legislação e da presente Escritura, representar a comunhão de Debenturistas perante a Emissora.

8.2 Nas hipóteses de ausência e impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro motivo de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas para a escolha de novo agente fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação, ou pela CVM.

8.2.1 Na hipótese da convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do término do prazo referido no item 8.2 acima, caberá à Emissora efetuar-la.

8.2.2 A CVM poderá nomear substituto provisório para o Agente Fiduciário enquanto não se consumir o processo de escolha do novo agente fiduciário.

8.2.3 Na hipótese de o Agente Fiduciário não poder continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura, deverá comunicar imediatamente este fato aos Debenturistas, solicitando sua substituição.



8.2.4 É facultado aos Debenturistas, após o encerramento do prazo de distribuição das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, em assembleia especialmente convocada para esse fim.

8.2.5 A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º da Instrução CVM nº 28/83 e eventuais normas posteriores.

8.2.6 A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura, que deverá ser averbado na JUCESP, onde será inscrita a presente Escritura.

8.2.7 O Agente Fiduciário entrará no exercício de suas funções a partir da data de celebração da presente Escritura ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição ou cumprimento de todas suas obrigações sob esta Escritura e a legislação em vigor.

8.2.8 Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos da CVM.

8.3 Além de outros previstos em lei ou em ato normativo da CVM, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- i) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- ii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;



- iii) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- iv) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- v) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, a inscrição desta Escritura e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes. Neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- vi) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- vii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures, se for o caso;
- viii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel cumprimento de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas da Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas trabalhistas e procuradoria da Fazenda Pública da localidade da sede da Emissora;
- ix) solicitar auditoria extraordinária na Emissora, às expensas desta, sendo que tal solicitação deverá ser acompanhada de relatório que fundamente e justifique a necessidade de realização da referida auditoria, cujos custos deverão ser arcados pela Emissora;
- x) convocar, quando necessário, Assembléia Geral de Debenturistas, mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, na forma prevista nesta Escritura;



- xi) comparecer à Assembléia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas, e enviar à CETIP, no mesmo dia da Assembléia Geral de Debenturistas, sumário das deliberações tomadas e, no prazo de 10 (dez) dias, cópia da ata da referida assembléia;
- xii) elaborar relatório destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, § 1º, alínea b, da Lei nº 6.404/76, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
 - a) eventual omissão ou inveracidade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
 - b) alterações estatutárias ocorridas no período;
 - c) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
 - d) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
 - e) amortização do Valor Nominal Unitário e pagamento de Remuneração das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
 - f) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
 - g) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;
 - h) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário;



- i) declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias dadas às Debêntures;
- xiii) colocar o relatório de que trata o subitem anterior à disposição dos Debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
 - a) na sede da Emissora;
 - b) no seu escritório ou em local indicado pelo Agente Fiduciário;
 - c) na CETIP;
 - d) na CVM; e
 - e) na sede da instituição intermediária líder, na hipótese de o prazo para a apresentação do relatório vencer antes do encerramento do prazo de distribuição das Debêntures;
- xiv) enviar comunicado aos Debenturistas de que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados no subitem anterior;
- xv) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, à Instituição Depositária e à CETIP;
- xvi) coordenar o sorteio das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente, se for o caso;
- xvii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer;



- xviii) notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados mais esclarecimentos, enviando comunicação de igual teor à CVM e à CETIP;
- xix) realizar, a cada Data de Verificação da Receita de Alugueis Acumulada, a verificação do atendimento aos limites mínimos de Receita de Alugueis Acumulada previstos no Contrato de Garantia, com base em relatório recebido da Emissora;
- xx) verificar a observância, pela Emissora, dos limites de emissão previstos no artigo 60 da Lei nº 6.404/76; e
- xxi) verificar a manutenção da regularidade, da suficiência e da exequibilidade das garantias reais prestadas em favor dos Debenturistas.

8.4 O Agente Fiduciário usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora para a proteção e defesa dos interesses da comunhão dos Debenturistas e da realização de seus créditos, devendo, em caso de inadimplemento da Emissora, observados os termos desta Escritura:

- i) declarar, observadas as condições da presente Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios nas condições especificadas;
- ii) tomar qualquer providência necessária para a execução das garantias reais pactuadas no Contrato de Garantia e para a realização dos créditos dos Debenturistas; e
- iii) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial e extrajudicial e/ou liquidação extrajudicial da Emissora.

8.5 O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas no item 8.4 (i) e (ii) acima se, convocada a Assembléia Geral de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade das



Debêntures em Circulação, bastando, porém, a deliberação da maioria dos Debenturistas em Circulação quando tal hipótese se referir ao disposto no item 8.4 (iii) acima.

8.6 Será devida pela Emissora ao Agente Fiduciário, a título de honorários pelos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e desta Escritura de Emissão, o quanto segue:

8.6 Será devida pela Emissora ao Agente Fiduciário, a título de honorários pelos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e desta Escritura, o quanto segue:

- i) a título de remuneração pelo serviço de Agente Fiduciário, parcelas trimestrais de R\$8.000,00 (oito mil reais) cada, devida a primeira parcela em 3 (três) dias úteis após a data de assinatura da presente Escritura e as demais nas mesmas datas dos trimestres subsequentes, até a liquidação integral das Debêntures;
- ii) a remuneração prevista no subitem “i” acima, será acrescida dos seguintes tributos: ISS (Imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS e quaisquer outros que venham a incidir sobre referida remuneração, excetuando-se o imposto de renda devido conforme as alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
- iii) as parcelas referidas acima serão atualizadas, anualmente, de acordo com a variação acumulada do IGP-M ou, em sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data do pagamento da primeira parcela, até a data de pagamento das próximos parcelas, *pro rata temporis*;
- iv) a remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora em nome dos titulares das Debêntures; e



- v) a remuneração do Agente Fiduciário ora descrita sobre os serviços a serem prestados pela equipe técnica do Agente Fiduciário, bem como, a participação em Assembléias Gerais de Debenturistas, não incluindo as despesas razoavelmente incorridas pelo Agente Fiduciário no estrito exercício da função de Agente Fiduciário, conforme seja comprovadamente necessárias para o exercício de referida função, tais como, notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, despesas com especialistas, tais como, auditoria e /ou fiscalização, entre outras.

8.6.2 No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas que o Agente Fiduciário venha razoavelmente e de boa fé a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios sucumbenciais, inclusive de terceiros, desde que previamente autorizados pela Emissora, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Debenturistas; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

8.6.3 As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário no exercício de sua função ou decorrente deste exercício, serão igualmente suportadas pelos Debenturistas; tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser igualmente adiantadas pelos Debenturistas.

8.6.4 No caso de inadimplemento superior a 30 (trinta) dias pela Emissora em relação ao pagamento da remuneração e das despesas reembolsáveis ao Agente Fiduciário, esses valores deverão ser adiantados pelos Debenturistas, e posteriormente, ressarcidos pela Emissora.



8.6.5 Na hipótese de ocorrer o cancelamento ou o resgate da totalidade das Debêntures em circulação, o Agente Fiduciário fará jus somente à remuneração calculada *pro rata temporis* pelo período da efetiva prestação dos serviços, devendo restituir à Emissora a diferença entre a remuneração recebida e aquela a que fez jus.

8.6.6 O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante pagamento por boleto bancário, emitido com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência à data do pagamento.

9. DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

9.1 Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas.

9.2 Aplica-se à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei nº 6.404/76 sobre assembleia geral de acionistas. A Assembleia de Debenturistas será realizada, obrigatoriamente, no Município de São Paulo (SP).

9.3 A Assembleia Geral de Debenturistas pode ser convocada (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Emissora; (iii) por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação; ou (iv) pela CVM.

9.4 A Assembleia Geral de Debenturistas se instalará, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem a metade, no mínimo, das Debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Debenturistas.

9.5 Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais dos Debenturistas.

9.6 O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.



9.7 A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito pelos Debenturistas ou àquele que for designado pela CVM.

9.8 Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, a cada Debênture caberá um voto. As deliberações serão tomadas pela maioria dos presentes, exceto quando de outra forma previsto nesta Escritura e nas hipóteses de alteração de prazos, valor e forma de remuneração, amortização e/ou resgate ou das hipóteses de vencimento antecipado, que dependerão da aprovação de 3/4 (três quartos) das Debêntures em Circulação.

9.8.1 A alteração dos quoruns qualificados previstos na presente Escritura dependerão da aprovação da totalidade das Debêntures em Circulação.

10. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DO AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1 O Agente Fiduciário declara e garante à Emissora que:

- i) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- ii) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- iii) esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida e vinculante do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- iv) as pessoas que o representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;



- v) sob as penas da lei, não ter nenhum impedimento legal, conforme definido no artigo 66, §3º, da Lei 6.404/76, e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83, para exercer a função que lhe é conferida;
- vi) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- vii) aceita integralmente esta Escritura, todas as suas cláusulas e condições;
- viii) está devidamente qualificado a exercer as atividades de Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- ix) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento;
- x) não possui qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
e
- xi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28/03.

11. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

11.1 A Emissora declara e garante ao Agente Fiduciário que:

- i) é companhia aberta validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;



- ii) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e o Contrato de Garantias e a cumprir com todas as obrigações nela previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;
- iii) a celebração desta Escritura e do Contrato de Garantias, bem como o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;
- iv) as pessoas que a representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;
- v) a celebração da Escritura e do Contrato de Garantias e a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, contratos ou instrumentos dos quais a Emissora seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de quaisquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- vi) as informações constantes do Material de Divulgação são corretas, verdadeiras, suficientes e precisas, de modo a permitir ao investidor uma toma de decisão fundamentada acerca da subscrição das Debêntures;
- vii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto a inscrição da Escritura na JUCESP e o registro das Debêntures na CETIP para negociação no mercado secundário;
- viii) não tem qualquer ligação com o Agente Fiduciário que o impeça de exercer, plenamente, suas funções em relação a esta Emissão;



- ix) não tem conhecimento de fato que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções, nos termos da Lei nº 6.404/76 e demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares;
- x) manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- xi) não há, na data de assinatura desta Escritura, e que seja de seu conhecimento, outros processos administrativos e judiciais em que a Emissora seja parte além daqueles apresentados em relatório interno de acompanhamento processual e/ou divulgado nas demonstrações financeiras da Emissora devidamente auditadas e apresentados aos assessores legais do Coordenador Líder, no âmbito da auditoria legal por eles conduzida;
- xii) não há nas certidões de tributos municipais e estaduais indicação de não recolhimento ou irregularidade no recolhimento destes tributos além daqueles objeto de discussões administrativa e judiciais demonstrados nos relatório indicado no subitem anterior;
- xiii) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- xiv) os Direitos Creditórios estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, e são de exclusiva titularidade da Shopping Cidade Jardim S.A.; e
- xv) o único ônus que recai sobre o Imóvel na data da celebração da presente Escritura é a Hipoteca de 1º Grau, e o Imóvel é de exclusiva titularidade da Shopping Cidade Jardim S.A.



11.2 A Emissora se compromete a notificar imediatamente os Debenturistas e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

i) para a Emissora:

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Avenida Magalhães de Castro, 12.000, 3º andar, L5 - parte.

05502-001 – São Paulo – SP

At.: Diretoria Financeira

Telefone: (11) 3702-1941

Fax: (11) 3702-2350

ii) para o Agente Fiduciário:

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar

04538-132 – São Paulo – SP

At.: Viviane Rodrigues

Telefone: (11) 2172-2628

Fax: (11) 3078-7264

e-mail: vrodrigues@plannercorretora.com.br

iii) para o Banco Mandatário e Instituição Depositária:

BANCO BRADESCO S.A.

Departamento de Ações e Custódia



Cidade de Deus – Prédio Amarelo – 2º andar
06029-900 – Osasco – SP
At.: Fabiano Kosaka / Marcelo Poli
(11) 3684-9431 / 3684-7654
Fax: (11) 3684-5645 / 3684-2714
e-mail: 4010.kosaka@bradesco.com.br / 4010mpoli@bradesco.com.br

iv) para a CETIP:

CETIP S.A – BALCÃO ORGANIZADO DE ATIVOS E DERIVATIVOS

Av. República do Chile, 230, 11º andar
20031-170 - Rio de Janeiro – RJ
Telefone: (21) 2276-7474
Fax: (21) 2252-4308/2262-5481

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1663, 4º andar
At.: Gerência de Valores Mobiliários
01452-001 – São Paulo – SP
Telefone: (11) 3111-1596
Fax: (11) 3115-1564
e-mail: gr.debentures@cetip.com.br

12.1.1 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio, ou, ainda, por telegrama enviado aos endereços acima.

12.1.2 A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada a todas as partes pela Emissora, aplicando-se a mesma regra para as demais partes mencionadas no presente instrumento no que se refere à obrigação de comunicarem a Emissora.

12.2 Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na presente Escritura, entende-se por “dia útil” qualquer dia da semana, exceto sábado, domingos e



feriados nas Cidades de São Paulo. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura não vier acompanhada da indicação de “dia útil”, entende-se que o prazo será contado em dias corridos.

12.3 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.4 Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetadas por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

12.5 Esta Escritura de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

12.6 Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e II do artigo 585 do Código de Processo Civil, reconhecendo as partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura.

12.7 Esta Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.



13. FORO

13.1 Fica eleito o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam a presente Escritura, em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 29 de dezembro de 2010
(assinaturas na página seguinte)



(Esta é a página de assinaturas 1/1 da Escritura Particular da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da JHSF Participações S.A., celebrada em 29 de dezembro de 2010 entre JHSF Participações S.A. e Planner Trustee DTVM Ltda.)

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Por:

Por:

Cargo:

Cargo:

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

Por:

Por:

Cargo:

Cargo:

Testemunhas:

1.

2.

Nome:

Nome:

RG.:

RG:

