

JUCESP

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR
EMIÇÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM
ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E FIDEJUSSÓRIA, PARA
ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DA
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.



JUCESP PROTOCOLO
2.117.797/18-0



Por este instrumento particular, como emissora,

I. **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, 8º andar, conj. 801, Bloco C, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.262.743/0001-53 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35.300.192.940, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora");

e, como agente fiduciário, representando a comunhão dos titulares das debêntures da 6ª (sexta) emissão pública de debêntures da Emissora ("Debenturistas" e, individualmente, "Debenturista"),

II. **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário");

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante referidas conjuntamente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

E ainda, na qualidade de garantidores,

III. **REC CIPASA S.A.**, sociedade anônima fechada, sem registro de emissor de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 7º andar, parte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.855.419/0001-04 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.386.612, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("REC CIPASA");

IV. **SVB PARTICIPAÇÕES - EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, 8º andar, Edif. Brascan Corporate, Bloco C, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.976.286/0001-15 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.600.892.173, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("SVB");

V. **MAZAL PARTICIPAÇÕES - EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede



JUCESP

na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, 8º andar, Bloco C, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.987.005/0001-20 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.600.892.670, neste ato representada nos termos do seu contrato social ("Mazal");

VI. PL PARTICIPAÇÕES - EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco C, 8º andar, Itaim Bibi, CEP 04532-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.986.843/0001-89 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.600.892.696, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("PL");

VII. LRS PARTICIPAÇÕES - EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gaivota, nº 886, apartamento 122, Moema, CEP 04522-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.986.944/0001-50 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.600.892.688, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("LRS"); e

VIII. PROSPERITAS III REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATEGIA, fundo de investimento privado inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.720.606/0001-18, neste ato representado por sua administradora HSI – Hemisfério Sul Investimentos S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 7º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.539.353/0001-52 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.174.950 ("Prosperitas");

Sendo a REC CIPASA, SVB, MAZAL, PL, LRS e o Prosperitas doravante referidas conjuntamente como "Garantidoras";

CONSIDERANDO QUE:

A. Em 1 de outubro, as Partes, conjuntamente com as Garantidoras, celebraram o "Instrumento Particular de Escritura da 6ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 2 (duas) Séries, da Espécie com Garantia Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, nos Termos da Instrução CVM nº 476/09, da CIPASA Desenvolvimento Urbano S.A.", registrado na JUCESP em sessão de 10 de outubro de 2018, sob o nº ED002652-9/000 ("Debêntures" e "Escritura de Emissão", respectivamente), por meio do qual as Debêntures foram emitidas ("Emissão");

B. Conforme deliberação dos acionistas da Emissora em assembleia geral extraordinária realizada na presente data, a Emissora deseja aditar a Escritura de Emissão de forma a (i) a prever o regime de distribuição das Debêntures, bem como a possibilidade de distribuição parcial das Debêntures, e (ii) esclarecer a Data de Incorporação dos Juros;

C. As Debêntures ainda não foram subscritas e integralizadas, razão pela qual não se faz necessária a realização da assembleia geral de debenturistas para aprovar as matérias do



DUCE SP

11 18

presente instrumento,

VÊM, por esta e na melhor forma de direito, firmar o presente "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 6ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 2 (duas) Séries, da Espécie com Garantia Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, nos Termos da Instrução CVM nº 476/09, da CIPASA Desenvolvimento Urbano S.A." ("1º Aditamento") que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

CAPÍTULO I - TERMOS DEFINIDOS

1.1. As expressões utilizadas neste 1º Aditamento em letra maiúscula e aqui não definidas de forma diversa terão o significado a elas atribuído na Escritura de Emissão.

CAPÍTULO II - ADITAMENTO

2.1. Resolvem as Partes alterar a Cláusula 3.9 da Escritura de Emissão, de forma a prever o regime de distribuição das Debêntures, bem como a possibilidade de distribuição parcial das Debêntures, a qual passará a vigorar com a seguinte nova redação:

"3.9. Colocação, Procedimento e Regime de Distribuição

3.9.1. *A colocação das Debêntures deverá ser efetuada dentro do prazo de distribuição estabelecido pela Instrução CVM nº 476/09 e no Contrato de Colocação.*

3.9.2. *As Debêntures serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, com intermediação da Socopa Sociedade Corretora Paulista, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40 ("Coordenador Líder"), e serão destinadas exclusivamente à subscrição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, observado o estabelecido no artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, bem como os termos e condições do "Instrumento Particular de Colocação com Esforços Restritos de Debêntures Simples, com Garantia Real e Fidejussória, em 2 (duas) Séries, da 6ª (Sexta) Emissão Pública da CIPASA Desenvolvimento Urbano S.A.", a ser celebrado entre o Coordenador Líder e a Emissora ("Contrato de Colocação").*

3.9.3. *O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM nº 476/09, conforme previsto no Contrato de Colocação. Para tanto, o Coordenador Líder poderá procurar, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e observado o disposto nos artigos 3º e 4º da Instrução CVM nº 476/09, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.*

3.9.3.1. *As Partes comprometem-se a não realizar a busca de investidores através de*



DUCEP

DEBÊNTURES

lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

3.9.3.2. O volume da Emissão e da Oferta Restrita não poderá ser aumentado em nenhuma hipótese.

3.9.3.3. A Emissora obriga-se a: (i) não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta Restrita a qualquer investidor, exceto se previamente acordado com o Coordenador Líder; e (ii) informar ao Coordenador Líder até o dia útil imediatamente subsequente ao recebimento de contato de potenciais investidores que venham a manifestar seu interesse na Oferta Restrita.

3.9.3.4. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez e não será firmado contrato de estabilização de preços com relação às Debêntures.

3.9.3.5. Serão atendidos os clientes Investidores Profissionais do Coordenador Líder que desejarem efetuar investimentos nas Debêntures, tendo em vista a relação do Coordenador Líder com esses clientes, bem como outros Investidores Profissionais, mesmo que não sejam clientes do Coordenador Líder.

3.9.3.6. Não haverá preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas da Emissora e não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos investidores interessados em adquirir as Debêntures.

3.9.3.7. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Emissão.

3.9.3.8. A Emissora não poderá realizar, nos termos do artigo 9º, da Instrução CVM nº 476/09, outra oferta pública da mesma espécie de valores mobiliários objeto da Oferta Restrita dentro do prazo de 4 (quatro) meses contados da data do encerramento ou cancelamento da Oferta Restrita, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM.

3.9.4. A presente Emissão será realizada em regime de melhores esforços, sendo admitida a distribuição parcial das Debêntures.

3.9.4.1. Tendo em vista que a distribuição poderá ser parcial, nos termos da Cláusula 3.9.4 acima e do artigo 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, o Investidor Profissional poderá, no ato da aceitação da Oferta Restrita, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

(i) da totalidade das Debêntures objeto da Oferta Restrita, sendo que, se tal condição não se implementar, as ordens serão canceladas; ou



JUCESP

(ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Debêntures, definida conforme critério do próprio Investidor Profissional, que não poderá ser inferior ao montante mínimo da Oferta Restrita. Nesse caso, o Investidor Profissional deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Debêntures a serem subscritas por tal Investidor Profissional ou a quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de Debêntures efetivamente distribuída e a quantidade de Debêntures originalmente objeto da Oferta. Caso a condição prevista não seja implementada, a sua ordem será cancelada."

2.2. Por fim, decidem as Partes alterar, ainda, a Cláusula 4.6.1 da Escritura de Emissão, de forma a esclarecer a Data de Incorporação dos Juros, a qual passará a vigorar com a seguinte nova redação:

"4.6.1. Os juros calculados desde a Data de Emissão, nos termos desta Cláusula 4.6, durante o período de carência de 18 (dezoito) meses, deverão ser incorporados ao Valor Nominal Unitário ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, em 15 de abril de 2020 ("Data de Incorporação dos Juros"), sendo os pagamentos realizados a partir do 19º (décimo nono) mês, inclusive, com o primeiro pagamento realizado em 15 de maio de 2020 e os demais no mesmo dia nos meses subsequentes."

CAPÍTULO III - REGISTRO DO ADITAMENTO

3.1. O presente 1º Aditamento será arquivado pela Emissora na JUCESP, de acordo com o inciso II e o parágrafo 3º do artigo 62 da Lei das S.A., observado o disposto na Cláusula 2.1.2.1 da Escritura de Emissão.

3.2. Adicionalmente, o presente 1º Aditamento, em função da garantia fidejussória constituída, será registrado pela Emissora, na forma prevista na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, observado o disposto na Escritura de Emissão.

CAPÍTULO IV - RATIFICAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES DA ESCRITURA DE EMISSÃO

4.1. Todos os termos e condições da Escritura de Emissão que não tenham sido expressamente alterados pelo presente 1º Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

4.2. Observados os ajustes expressamente acordados neste 1º Aditamento, as Partes reconhecem que as disposições do presente 1º Aditamento não alteram, ampliam, reduzem ou invalidam aquelas constantes na Escritura de Emissão, de modo que a Escritura de Emissão permanece integralmente vigente, ressalvado o disposto neste 1º Aditamento, assim como os direitos e obrigações dele decorrentes, os quais deverão ser observados e cumpridos pelas Partes em sua totalidade.

4.3. A Emissora e as Garantidoras, neste ato, expressamente ratificam e reafirmam todas as



DUCEP

declarações e obrigações por elas assumidas nos termos da Escritura de Emissão, que não tenham sido expressamente alteradas pelo presente 1º Aditamento.

CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente 1º Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer uma das partes do presente 1º Aditamento, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas neste 1º Aditamento ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

5.2. O presente 1º Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

5.3. Caso qualquer das disposições deste 1º Aditamento 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 substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

5.4. O presente 1º Aditamento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, e as obrigações neles encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 536 e seguintes do Código de Processo Civil, sem que isso signifique renúncia a qualquer outra ação 1º Aditamento providência, judicial ou não, que objetive resguardar direitos decorrentes do presente 1º Aditamento.

CAPÍTULO VI - LEI E FORO

6.1.1. Esta Escritura de Emissão reger-se-á pelas leis da República Federativa do Brasil.

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

São Paulo, 6 de novembro de 2018.

*[Restante da página intencionalmente deixado em branco;
página de assinaturas segue]*



(página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 6ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 2 (duas) Séries, da Espécie com Garantia Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, nos Termos da Instrução CVM nº 476/09, da CIPASA Desenvolvimento Urbano S.A.", celebrado entre CIPASA Desenvolvimento Urbano S.A. e SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., em 6 de novembro de 2018)

Nome: Pedro Lodovici
Cargo: RG 23.616.431-4
CPF 164.224.128-86

Nome: Ivo Szteling
Cargo: RG: 5.213.043
CPF: 010.708.328-04

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Nome: André Yugo Higashino
Cargo:

Nome: Douglas C. Ferreira
Cargo: Diretoria
SLW CVC Ltda. / /

Garantidoras:

REC CIPASA
 Nome: Jorge Carlos Nuñez
 Cargo: ES: 53 763.943-7
 OFF 212.803.458-01

Bruno Sampaio Greve
RG: 44.786.237-6
CPF: 332.913.348-17

**PROSPERITAS III REAL ESTATE FUND OF
INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES
MULTIESTRATEGIA**

Nome: Angel David Arias
Cargo: RNE. V3332004N
CPF: 228.295.328/22

Felipe Gaiad de Camargo
RG 10.635.761-9
CPF 85.064.737-13

Nome: LUIZ ROBERTO STUCCHI
Cargo: CPF: 289.253.038-80
RG 14.600.709-8

MAZAL PARTICIPAÇÕES VEIRELI

Nome: IVO SZTERLING
RG: 5.213.043
CPF: 010.708.328-04

Nome: RG 23.616.431-4
Cargo: CPF 164.224.128-86

SVB PARTICIPAÇÕES - EIRELI
 Nome: Sergio Villás Boas Pereira
 RG 10.622.603
 Cargo: CPF 072.140.258-50

Testemunhas:

1. _____
Nome: _____
RG: Lucas Aguilar Maio
CPF: RG 44.786.356-3
CPF 368.122 848-25

Nome: Elisa Ghizzi Lousada
RG: 35.207.941-1
CPF: 382.739.158-65

JUCESA

14 NOV 2018

SEDE

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO, CIÊNCIA,
TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUÇESP
DEBENTURE
FLAVIA R. LIMA DE CARVALHO
SECRETARIA GERAL

ED002652-9/001

7
CMA - 246554v3

JUCESP

