CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

CNPJ/MF 08.801.621/0001-86

NIRE 35.300.341.881

Companhia Aberta

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

REALIZADA EM 17 DE OUTUBRO DE 2018

1. **DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Realizada em 17 de outubro de 2018, às 10:00 horas, na sede da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”), situada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 14º andar, conjunto 141, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
2. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação em razão da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração, por meio de conferência telefônica, nos termos do artigo 30, parágrafo 2º, do Estatuto Social da Companhia.
3. **PRESENÇA:** Presentes, por meio de teleconferência, a totalidade dos membros do Conselho de Administração, a saber: Elie Horn, Leo Krakowiak, George Zausner, Rafael Novellino e Pedro Franco Sales (“Conselheiros”).
4. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Elie Horn; Secretário: Thiago Muramatsu.
5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: (i) a emissão e as características da 10ª (décima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, no valor total de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Emissão”) (ii) a constituição, pela Companhia, em garantia às Obrigações Garantidas (conforme abaixo definida) decorrentes da Emissão, de cessão fiduciária de determinados direitos creditórios; (iii) a constituição, pela Companhia, em garantia às Obrigações Garantidas decorrentes da Emissão, de alienação fiduciária da totalidade das quotas detidas pela Companhia na Micônia Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 14º andar, conjunto 141, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.457.701/0001-70 (“Micônia”); (iv) a autorização à Diretoria da Companhia para praticar todos os atos necessários para a formalização da deliberação acima mencionada, bem como celebrar todo e qualquer documento necessário à efetivação da Emissão, incluindo, sem limitação, a escritura de emissão das Debêntures (“Escritura de Emissão”), os Contratos de Garantia (conforme abaixo definidos) e seus eventuais aditamentos; e (v) a ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia relacionados à Emissão.

6. **DELIBERAÇÕES:** Após exame e discussão, os Conselheiros, por unanimidade:
- (i) Aprovaram, nos termos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), a realização da 10ª (décima) emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, no valor total de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Debêntures”) na Data de Emissão (conforme abaixo definida), nominativa e escritural, a qual será objeto de colocação privada e terá as seguintes características e condições:
- (a) **Valor Total e Data de Emissão:** O valor total da Emissão (“Valor Total da Emissão”) será de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) na data a ser definida na Escritura de Emissão (“Data de Emissão”);
- (b) **Quantidade de Debêntures:** Serão emitidas 300.000 (trezentas mil) Debêntures;
- (c) **Valor Nominal Unitário:** As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”);
- (d) **Número de Séries:** A Emissão será realizada em série única;
- (e) **Forma e Conversibilidade:** As Debêntures são nominativas, escriturais, sem emissão de cautelas ou certificados. As Debêntures são simples e não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia;
- (f) **Espécie:** As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações;
- (g) **Prazo e Data de Vencimento:** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e/ou vencimento antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 3.651 (três mil seiscientos e cinquenta e um) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2028 (“Data de Vencimento das Debêntures”);
- (h) **Colocação e Negociação:** As Debêntures serão objeto de colocação privada junto ao titular das Debêntures, sem que haja (1) intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; e/ou (2) realização de qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados. As Debêntures poderão ser negociadas e/ou transferidas a terceiros, total ou parcialmente, desde que a oferta e a negociação das Debêntures sejam realizadas de forma privada, sem esforços de venda realizados por instituições

integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para o público em geral, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis, inclusive a Resolução nº 4.373 de 29 de setembro de 2014 (“Resolução 4.373”) e a Instrução da CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada

- (i) **Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização das Debêntures:** As Debêntures serão subscritas pelos titulares das Debêntures fora do âmbito da B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão - Segmento CETIP UTVM (“B3”), por meio da assinatura de boletim de subscrição, cujo modelo seguirá anexo a Escritura de Emissão. As Debêntures serão integralizadas pelos seus titulares fora do âmbito da B3, na mesma data em que for comprovado o atendimento de todas as condições precedentes previstas na Escritura de Emissão (caso tais condições sejam comprovadamente cumpridas até o meio-dia da data de atendimento das referidas condições precedentes) ou no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição das Debêntures, o que ocorrer por último. O preço de subscrição das Debêntures na Data de Integralização, será o seu Valor Nominal Unitário (“Preço de Integralização”). A integralização das Debêntures será à vista e em moeda corrente nacional na Data de Integralização. Para os fins aqui previstos, define-se “Data de Integralização” a data em que ocorrer a integralização de Debêntures;
- (j) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão (“Recursos da Integralização”) serão utilizados (i) para pagamento da dívida denominada “*Instrumento Particular de Contrato de Abertura de Crédito Para Construção de Empreendimento Comercial com Garantia Hipotecária e Outras Avenças nº 313.202.109*” celebrado em 23 de dezembro de 2013 com o Banco do Brasil S.A. (“Dívida BB”); e, o restante para, (ii) reforço do capital de giro da Companhia;
- (k) **Atualização do Valor Nominal Unitário:** O Valor Nominal Unitário será atualizado mensalmente pelo Índice de Preços ao Consumidor (“IPC-A”) divulgado mensalmente pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) (“Atualização Monetária”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização das Debêntures imediatamente anterior, até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, automaticamente (“Valor Nominal Atualizado”), e calculado de acordo com a fórmula a ser descrita na Escritura de Emissão;

- (l) **Remuneração:** Sobre o Valor Nominal Atualizado, incidirá juros remuneratórios prefixados correspondentes a 6,5106% (seis inteiros, cinco mil cento e seis décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula a ser descrita na Escritura de Emissão;
- (m) **Pagamento da Remuneração:** O pagamento efetivo da Remuneração das Debêntures será feito mensalmente em parcelas consecutivas, todo dia 15 de cada mês, sendo o primeiro pagamento em 15 de novembro de 2018, e os demais nos meses subsequentes até a Data de Vencimento (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures");
- (n) **Pagamento do Valor Nominal Atualizado:** Ressalvadas as hipóteses de Vencimento Antecipado descritos na Escritura de Emissão, Amortização Extraordinária Compulsória Parcial, Amortização Extraordinária Facultativa Parcial e Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, quando aplicável, o Valor Nominal Atualizado, será pago em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures;
- (o) **Amortização Extraordinária Compulsória Parcial.** A partir da Data de Integralização das Debêntures, inclusive, independentemente do período de *lock up* previsto na Escritura de Emissão, as Debêntures poderão, a critério da Companhia, serem amortizadas parcialmente, a ser definido a exclusivo critério da Companhia, sem que haja penalidade ou Prêmio de Resgate, que poderá ser realizado a qualquer tempo, caso a Companhia venha a incidir em alguma das Hipóteses de Retenção estipuladas nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido). O valor da Amortização Extraordinária Compulsória Parcial terá como base o percentual sobre o Valor Nominal Atualizado a ser amortizado necessário para restabelecer as obrigações da Companhia, de modo que ela não venha mais a incidir em alguma das Hipóteses de Retenção conforme o Contrato de Cessão Fiduciária, o qual será acrescido da correspondente da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a data do último pagamento, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Compulsória Parcial;
- (p) **Amortização Extraordinária Facultativa Parcial:** A partir da Data de Integralização das Debêntures, exclusive, as Debêntures poderão, a critério da Companhia, ser amortizadas parcialmente, a ser definido a exclusivo critério da

Companhia, mas, em todo caso, limitado a 20% (vinte por cento) do Valor Nominal Atualizado ("Amortização Extraordinária Facultativa Parcial"), não sendo permitida qualquer amortização superior a este limite, exceto na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (conforme abaixo definida). Incidirá sobre Amortização Extraordinária Facultativa Parcial o Prêmio de Resgate (conforme abaixo definido);

- (q) **Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures:** Observado o disposto na Escritura de Emissão, a partir do 4º (quarto) ano contado da Data de Emissão, inclusive, as Debêntures poderão, a critério da Companhia, ser resgatadas integralmente ("Resgate Antecipado Facultativo Total"). Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total, o montante a ser pago pela Companhia ao titular das Debêntures será acrescido de prêmio calculado nos seguintes termos ("Prêmio de Resgate"):

$$\text{Prêmio de Resgate} = \text{MAX}(0; \text{Balanço Ajustado} - \text{Balanço})$$

$$\text{Balanço Ajustado} = \sum_{i=0}^n \frac{PMT_n \times C_n}{(1 + \text{DiscountRate})^{\frac{d_n}{252}}}$$

Sendo que:

n = número de parcelas remanescentes de pagamento da Remuneração das Debêntures até Data de Vencimento das Debêntures;

PMTn = enésimo pagamento mensal projetado com a Remuneração das Debêntures.

Discount Rate = o cupom anual da NTN-B com uma duração similar ao Prazo das Debêntures na data do Resgate Antecipado Facultativo Total.

dn = número de dias entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total e a enésima data do PMTn

Cn = Taxa IPC-A acumulada até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total.

A partir do 6º (sexto) ano contado da Data de Emissão, inclusive, até a Data de Vencimento das Debêntures, a Remuneração prevalecente para o cálculo do Prêmio de Resgate deverá considerar exclusivamente a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento no 4º ano seguinte daquele do Resgate Antecipado Facultativo Total, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>). Para fins de esclarecimento, caso o resgate ocorra em 2025, deverá ser considerada a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 2029, caso ocorra em 2026, deverá ser considerada a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 2030, e assim sucessivamente, conforme aplicável;

- (r) **Repactuação Programada:** Não haverá repactuação programada;
- (s) **Vencimento Antecipado:** As Debêntures estarão sujeitas às hipóteses de vencimento antecipado a serem definidas na Escritura de Emissão;
- (t) **Aquisição Facultativa:** A Companhia não poderá adquirir as Debêntures;
- (u) **Forma e Comprovação de titularidade das Debêntures:** As Debêntures são nominativas, escriturais, sem emissão de cautelas ou certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato das Debêntures emitido pelo Escriturador;
- (v) **Registro para Distribuição:** As Debêntures não serão registradas para negociação pública em mercado organizado de negociação, tendo em vista tratar-se de uma emissão privada, razão pela qual a Emissão fica dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
- (w) **Registro em Nome do titular das Debêntures na B3:** As Debêntures serão registradas em nome do titular das Debêntures na B3, sendo a liquidação financeira dos eventos realizada através da B3, considerando que as Debêntures estejam registradas em nome do Debenturista na data de cada evento de pagamento pela Emissora e nos termos da Escritura de Emissão;
- (x) **Local de Pagamento:** Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Companhia, nas datas estabelecidas na Escritura de Emissão, utilizando-se, conforme o caso: (i) os procedimentos adotados pela B3 para as Debêntures registradas em nome do titular das Debêntures na B3; e/ou (ii) mediante depósito em contas correntes indicadas pelos Debenturistas a ser realizado pelo Escriturador, no caso das Debêntures que não estejam registradas em nome do titular conforme o item (i) acima, com antecedência mínima de 2 (dois) dias da respectiva data de pagamento da Remuneração ou da data de pagamento da parcela de amortização;
- (y) **Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da Remuneração, em caso de atraso no pagamento de qualquer quantia devida ao titular das Debêntures, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento atualização monetária pela variação positiva acumulada do IPC-A, calculada *pro rata temporis*, incidente

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 ("Encargos Moratórios");

- (z) **Garantias Reais:** Em garantia do cumprimento da totalidade (1) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades devidas pela Companhia ao titular das Debêntures relativas às Debêntures, bem como todas as demais obrigações pecuniárias ou não pecuniárias eventualmente previstas na Escritura de Emissão; e (2) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão das Debêntures, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança das Debêntures e excussão das garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas, em favor do titular das Debêntures:

(A) a alienação fiduciária de 64% (sessenta e quatro por cento) da fração ideal do imóvel localizado na Avenida Paulista, nº 1.230, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 176.160, do 4º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sobre o qual está construído o Shopping Cidade São Paulo ("Imóvel"), sendo a Micônia, sociedade limitada controlada pela Companhia, proprietária de 92% (noventa e dois por cento) do Imóvel, bem como todo e qualquer direito relativo aos Imóveis que a Companhia detenha ou venha a possuir, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o titular das Debêntures, a Micônia e a Companhia ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel");

(B) a cessão fiduciária (I) de 64% (sessenta e quatro por cento) da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da locação do Imóvel ("Direitos Creditórios") e (II) dos recursos que eventualmente sobejarem, em primeiro ou segundo leilão, a excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o titular das Debêntures e a Companhia ("Contrato de Cessão Fiduciária"); e

(C) a alienação fiduciária da totalidade das quotas detidas pela Companhia na Micônia, bem como aquelas quotas que porventura sejam atribuídas à Emissora, nos termos do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965,

com redação dada pelo artigo 55 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, do Decreto Lei n.º 911, de 1º de outubro de 1969, e do artigo 40 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil Brasileiro, sendo que esta garantia deverá ser reduzida a 70% (setenta por cento) das quotas detidas pela Companhia na Micônia após a Segunda Liberação (Conforme definida na Escritura de Emissão), nos termos do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças* (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”) e, quando em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, os “Contratos de Garantia”).

- (aa) **Publicidades:** Sem prejuízo das publicações exigidas na forma da lei, todos os atos e decisões relevantes decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, o interesse do titular das Debêntures, deverão ser informados por meio de carta, com aviso de recebimento, enviada pela Companhia para o endereço informado à Companhia por escrito pelo titular das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão;
- (ii) Aprovaram a constituição, pela Companhia, em garantia às Obrigações Garantidas decorrentes da Emissão, de cessão fiduciária (a) de 64% (sessenta e quatro por cento) da totalidade dos Direitos Creditórios; e (b) dos recursos que eventualmente sobejarem, em primeiro ou segundo leilão, a excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, a ser formalizada por meio do Contrato de Cessão Fiduciária;
- (iii) Aprovaram a constituição, pela Companhia, em garantia às Obrigações Garantidas decorrentes da Emissão, de alienação fiduciária da totalidade das quotas detidas pela Companhia na Micônia, bem como aquelas quotas que porventura sejam atribuídas à Emissora, a ser formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- (iv) Autorizaram os membros da Diretoria da Companhia e seus respectivos representantes legais a praticar todo e qualquer ato necessário à realização da Emissão e a constituição das Garantias acima deliberadas, inclusive, mas não somente: (a) celebrar a Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia, de acordo com as condições determinadas nesta reunião e outras que os diretores entendam necessárias, sem prejuízo de qualquer outro documento que se faça necessário; (b) praticar todos os atos necessários ao protocolo de termos de quitação ou qualquer outro ato necessário para a formalização das Garantias; (c) negociar todos os termos e condições que venham a ser aplicáveis a Emissão, inclusive contratação dos sistemas de custódia das Debêntures na B3 e, dentro outros, dos seguintes prestadores de serviços: (1) assessor jurídico; (2) banco liquidante e escriturador das Debêntures; (3) agente de garantia; e (4) eventuais outras instituições, fixando-lhes os respectivos honorários; e (d) praticar todos os atos

necessários para efetivar as deliberações aqui consubstanciadas, definir e aprovar o teor dos documentos da Emissão e assinar os documentos necessários à sua efetivação, inclusive, dentre outros, a publicação e o registro dos documentos de natureza societária perante os órgãos competentes e a tomada das medidas necessárias perante a B3 ou quaisquer outros órgãos ou autarquias junto aos quais seja necessária a adoção de quaisquer medidas para a implementação da Emissão; bem como a ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia relacionados à Emissão.

7. ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA. Nada mais havendo a tratar, os trabalhos foram suspensos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata que, lida, conferida, achada conforme e aprovada, foi assinada por todos os presentes.

São Paulo, 17 de outubro de 2018

Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

Thiago Muramatsu
Secretário