

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PÚBLICA DE
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA
ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, DA PRIMEIRA EMISSÃO DE
BR PROPERTIES S.A.

Celebram este "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Primeira Emissão de BR Properties S.A." ("Escritura de Emissão"):

- I. como emissora e ofertante das debêntures objeto desta Escritura de Emissão ("Debêntures");

BR PROPERTIES S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 06.977.751/0001-49, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.316.592, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia"); e

- II. como agente fiduciário, nomeado nesta Escritura de Emissão, representando a comunhão dos titulares das Debêntures da Primeira Série (conforme definido na Cláusula 6.5 abaixo) ("Debenturistas da Primeira Série") e dos titulares das Debêntures da Segunda Série (conforme definido na Cláusula 6.5 abaixo) ("Debenturistas da Segunda Série") e, em conjunto com os Debenturistas da Primeira Série, "Debenturistas");

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas 4200, bloco 4, sala 514, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário");

que resolvem celebrar esta Escritura de Emissão, de acordo com os seguintes termos e condições:

1. AUTORIZAÇÃO

- 1.1 A (i) emissão das Debêntures, nos termos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") ("Emissão"); (ii) oferta pública de distribuição de Debêntures, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei do Mercado de Valores Mobiliários"), da Instrução CVM n.º 400, de

29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), da Instrução CVM n.º 471, de 8 de agosto de 2008 ("Instrução CVM 471"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"); e (iii) outorga das Garantias (conforme definido na Cláusula 6.12 abaixo), serão realizadas com base nas deliberações:

- I. da reunião do conselho de administração da Companhia realizada em 19 de junho de 2012 ("RCA da Companhia"); e
- II. da reunião de sócios de Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.295.325/0001-13 ("Outorgante"), realizada em 19 de junho de 2012 ("Reunião de Sócios da Outorgante").

2. REQUISITOS

2.1 A Emissão, a Oferta e a outorga das Garantias serão realizadas com observância aos seguintes requisitos:

- I. *arquivamento e publicação das atas dos atos societários.* Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações:
 - (a) a ata da RCA da Companhia será arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP") e no jornal "Valor Econômico"; e
 - (b) a ata da Reunião de Sócios da Outorgante será arquivada na JUCESP;
- II. *inscrição desta Escritura de Emissão.* Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão e seus aditamentos serão inscritos na JUCESP;
- III. *constituição da Alienação Fiduciária.* Nos termos do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, observado o disposto na Cláusula 6.11 abaixo, a Alienação Fiduciária (conforme definido na Cláusula 6.11 abaixo) foi formalizada por meio do "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia", celebrado em 19 de junho de 2012, entre a Outorgante, o Agente Fiduciário e a Companhia (tal contrato e seus aditamentos, "Contrato de Alienação Fiduciária"), e será constituída mediante o registro do Contrato de Alienação Fiduciária no(s) competente(s) cartório(s) de registro de imóveis;

- IV. *constituição da Cessão Fiduciária.* Nos termos do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, observado o disposto na Cláusula 6.12 abaixo, a Cessão Fiduciária (conforme definido na Cláusula 6.12 abaixo) foi formalizada por meio do "Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia", celebrado em 19 de junho de 2012, entre a Outorgante, o Agente Fiduciário, Itaú Unibanco S.A. ("Banco Centralizador") e a Companhia (tal contrato e seus aditamentos, "Contrato de Cessão Fiduciária", e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária, "Contratos de Garantia"), e será constituída mediante o registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos;
- V. *registro para distribuição.* As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário por meio (a) do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos ("SDT"), administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), sendo a distribuição das Debêntures liquidada financeiramente por meio da CETIP; e (b) do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da BM&FBOVESPA;
- VI. *registro para negociação e custódia eletrônica.* As Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário por meio (a) do SND – Módulo Nacional de Debêntures ("SND"), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo as negociações das Debêntures liquidadas financeiramente por meio da CETIP e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP; e (b) do Sistema BOVESPAFIX ("BOVESPAFIX"), administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo as negociações das Debêntures liquidadas financeiramente por meio da BM&FBOVESPA e as Debêntures custodiadas eletronicamente na BM&FBOVESPA;
- VII. *registro pela CVM.* A Oferta será registrada pela CVM, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 400 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto na Instrução CVM 471 e no convênio celebrado para esse fim em 20 de agosto de 2008, conforme aditado, entre a CVM e ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados

Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") ("Convênio CVM-ANBIMA"); e

VIII. *análise prévia pela ANBIMA*. A Oferta será objeto de análise prévia pela ANBIMA, no âmbito do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Atividades Conveniadas" ("Código ANBIMA") e do Convênio CVM-ANBIMA.

3. OBJETO SOCIAL DA COMPANHIA

3.1 A Companhia tem por objeto social (i) a compra, venda e incorporação de imóveis comerciais prontos ou a construir; (ii) a administração de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) o arrendamento, exploração comercial, locação e sublocação de imóveis comerciais próprios ou de terceiros, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*built-to-suit*) pela Companhia; (iv) a prestação de serviços de consultoria de negócios; e (v) a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimento em participações.

4. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1 Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão integralmente utilizados (i) para o resgate da totalidade das 400 (quatrocentas) notas promissórias comerciais, com valor nominal unitário de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), totalizando R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), objeto da primeira emissão de notas promissórias comerciais da Companhia, em série única, remuneradas de acordo com seus respectivos termos e condições; e (ii) o saldo, se houver, para a recomposição de parte do caixa da Companhia utilizado na aquisição da totalidade do capital social da Outorgante.

5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

5.1 *Colocação*. As Debêntures serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 471 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob (i) o regime de garantia firme de colocação, com relação à totalidade das Debêntures, sem considerar as Debêntures Suplementares (conforme definido na Cláusula 6.3.1 abaixo) e as Debêntures Adicionais (conforme definido na Cláusula 6.3.2 abaixo); e (ii) o regime de melhores esforços de colocação, com relação às Debêntures Suplementares e às Debêntures Adicionais, nos termos do "Contrato de Coordenação e Distribuição Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da

Espécie com Garantia Real, da Primeira Emissão de BR Properties S.A." ("Contrato de Distribuição"), com a intermediação de Banco Votorantim S.A. ("Coordenador Líder"), Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual"), Banco Citibank S.A. ("Citi"), Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA") e Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander", e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o BTG Pactual, o Citi e o Itaú BBA, "Coordenadores"), instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

5.2 *Coleta de Intenções de Investimento.* Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 da Instrução CVM 400, sem recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para a definição, com a Companhia ("Procedimento de Bookbuilding"):

- I. da realização da Emissão em série única ou em 2 (duas) séries e da emissão e da quantidade de Debêntures da Primeira Série e/ou da emissão e da quantidade de Debêntures da Segunda Série, observados os limites previstos na Cláusula 6.5 abaixo; e
- II. da Remuneração da Primeira Série (conforme definido na Cláusula 6.16 abaixo, inciso II), observado o limite previsto na Cláusula 6.16 abaixo, inciso II, e/ou da Remuneração da Segunda Série (conforme definido na Cláusula 6.17 abaixo, inciso II), observado o limite previsto na Cláusula 6.17 abaixo, inciso II.

5.2.1 O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, a ser celebrado anteriormente à 1ª (primeira) Data de Integralização (conforme definido na Cláusula 5.4 abaixo), e será divulgado por meio do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

5.3 *Prazo de Subscrição.* Respeitadas (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a publicação do Anúncio de Início; e (iii) a disponibilização do prospecto definitivo da Oferta, incluindo o formulário de referência, elaborado pela Companhia em conformidade com a Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 480") ("Formulário de Referência") (em conjunto, "Prospecto Definitivo"), aos investidores, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, em até 6 (seis) meses contados da data de publicação do Anúncio de Início.

5.4 *Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização.* As Debêntures serão subscritas e integralizadas por meio do SDT e do DDA, à vista, no ato da subscrição ("Data de Integralização"), e em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal (conforme definido na Cláusula 6.4 abaixo), acrescido da Remuneração (conforme definido na Cláusula 6.17 abaixo, inciso II) aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão

(conforme definido na Cláusula 6.13 abaixo) até a respectiva Data de Integralização.

- 5.5 *Negociação.* As Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário por meio do SND e do BOVESPAFIX.

6. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

- 6.1 *Número da Emissão.* As Debêntures representam a primeira emissão de debêntures da Companhia.
- 6.2 *Valor Total da Emissão.* O valor total da Emissão será de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão, sem considerar as Debêntures Suplementares e as Debêntures Adicionais.
- 6.3 *Quantidade.* Serão emitidas 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, sem considerar as Debêntures Suplementares e as Debêntures Adicionais.
- 6.3.1 Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada (sem considerar as Debêntures Adicionais) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 75.000 (setenta e cinco mil) Debêntures suplementares, nas mesmas condições das Debêntures inicialmente ofertadas ("Debêntures Suplementares"), destinadas a atender excesso de demanda que eventualmente seja constatado no decorrer da Oferta, conforme opção a ser outorgada pela Companhia aos Coordenadores no Contrato de Distribuição, que somente poderá ser exercida pelos Coordenadores em comum acordo com a Companhia até a data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. A critério dos Coordenadores e da Companhia, conforme verificado pelo Procedimento de *Bookbuilding*, as Debêntures Suplementares poderão ser alocadas como Debêntures da Primeira Série e/ou como Debêntures da Segunda Série.
- 6.3.2 Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada (sem considerar as Debêntures Suplementares) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 100.000 (cem mil) Debêntures adicionais, nas mesmas condições das Debêntures inicialmente ofertadas ("Debêntures Adicionais"), que somente poderão ser emitidas pela Companhia em comum acordo com os Coordenadores até a data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. A critério dos Coordenadores e da Companhia, conforme verificado pelo Procedimento de *Bookbuilding*, as Debêntures Adicionais poderão ser alocadas como Debêntures da Primeira Série e/ou como Debêntures da Segunda Série.
- 6.4 *Valor Nominal.* As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal").

- 6.5 *Séries.* A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo que a quantidade de séries e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série serão definidas conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 5.2 acima, observado que o somatório das Debêntures da primeira série ("Debêntures da Primeira Série") e das Debêntures da segunda série ("Debêntures da Segunda Série") não poderá exceder a quantidade prevista na Cláusula 6.3 acima, sem considerar as Debêntures Suplementares e as Debêntures Adicionais.
- 6.5.1 Ressalvadas as referências expressas às Debêntures da Primeira Série ou às Debêntures da Segunda Série, todas as referências às "Debêntures" devem ser entendidas como referências às Debêntures da Primeira Série e às Debêntures da Segunda Série, em conjunto.
- 6.6 *Forma e Comprovação de Titularidade.* As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pela Instituição Escrituradora (conforme definido na Cláusula 6.7 abaixo), e, adicionalmente, (i) com relação às Debêntures que estiverem custodiadas eletronicamente na CETIP, será expedido por esta extrato em nome do Debenturista, que servirá de comprovante de titularidade de tais Debêntures; e (ii) com relação às Debêntures que estiverem custodiadas eletronicamente na BM&FBOVESPA, será expedido por esta extrato em nome do Debenturista, que servirá de comprovante de titularidade de tais Debêntures.
- 6.7 *Instituição Escrituradora.* A instituição prestadora de serviços de escrituração das Debêntures é Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.194.353/0001-64 ("Instituição Escrituradora").
- 6.8 *Banco Mandatário.* A instituição prestadora de serviços de banco mandatário das Debêntures é Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha 100, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04 ("Banco Mandatário").
- 6.9 *Conversibilidade.* As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia.
- 6.10 *Espécie.* As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, consistindo (i) na Alienação Fiduciária, nos termos da Cláusula 6.11 abaixo; e (ii) na Cessão Fiduciária, nos termos da Cláusula 6.12 abaixo.

6.11 *Alienação Fiduciária.* Em garantia do integral e pontual pagamento da Parcela Garantida (conforme definido na Cláusula 6.11.1 abaixo, inciso I) relativa a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente (conforme definido abaixo), deverá ser constituída, até a 1ª (primeira) Data de Integralização, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, alienação fiduciária dos imóveis descritos no Contrato de Alienação Fiduciária, observadas as demais disposições previstas no Contrato de Alienação Fiduciária ("Alienação Fiduciária" e "Imóveis Alienados Fiduciariamente").

6.11.1 Para os fins desta Escritura de Emissão:

- I. "Parcela Garantida" significa, com relação a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, a parcela do valor das obrigações garantidas correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente; e
- II. "Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente" significa, com relação a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, para os fins da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e do Contrato de Alienação Fiduciária, o valor previsto no Contrato de Alienação Fiduciária com relação ao respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente, atualizado, se for o caso, em decorrência de uma Avaliação (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária), do respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente.

6.11.2 Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, a Outorgante deverá sempre manter objeto da Alienação Fiduciária, Imóveis Alienados Fiduciariamente, que atendam aos Critérios de Elegibilidade (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária), cujo Valor Agregado (conforme definido na Cláusula 6.11.3 abaixo, inciso I) seja correspondente a, no mínimo, 167% (cento e sessenta e sete por cento) do Saldo Devedor das Debêntures (conforme definido na Cláusula 6.11.3 abaixo, inciso II) ("Percentual Mínimo").

6.11.3 Para os fins desta Escritura de Emissão:

- I. "Valor Agregado" significa o somatório do Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente, com relação a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, com base na Avaliação; e
- II. "Saldo Devedor das Debêntures" significa o saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação (assim entendidas as Debêntures subscritas e integralizadas que não tiverem sido resgatadas pela Companhia), acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data do último

pagamento de Remuneração, conforme o caso, até a respectiva data de cálculo, conforme informado pelo Agente Fiduciário.

- 6.12 *Cessão Fiduciária.* Em garantia do integral e pontual cumprimento das obrigações, pecuniárias ou não, principais e acessórias, decorrentes das Debêntures e desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, deverá ser constituída, até a 1ª (primeira) Data de Integralização, cessão fiduciária aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário ("Cessão Fiduciária" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária, "Garantias");
- I. da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Outorgante, presentes e futuros, decorrentes dos contratos de locação (incluindo seus aditamentos) identificados no Contrato de Cessão Fiduciária, observadas as demais disposições previstas no Contrato de Cessão Fiduciária ("Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente"); e
 - II. da totalidade (a) dos direitos creditórios de titularidade da Outorgante contra o Banco Centralizador em decorrência dos recursos recebidos e que vierem a ser recebidos por conta da Outorgante em pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, mantidos em depósito na conta vinculada de titularidade da Outorgante indicada no Contrato de Cessão Fiduciária ("Conta Vinculada"), independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; e (b) dos direitos, presentes e futuros, decorrentes da Conta Vinculada, incluindo os respectivos Documentos Representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (as alíneas (a) e (b), em conjunto, "Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente", e, em conjunto com os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, "Créditos Cedidos Fiduciariamente").
- 6.13 *Data de Emissão.* Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 15 de julho de 2012 ("Data de Emissão").
- 6.14 *Prazo e Data de Vencimento.* Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o prazo:
- I. das Debêntures da Primeira Série será de 5 (cinco) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2017 ("Data de Vencimento da Primeira Série"); e
 - II. das Debêntures da Segunda Série será de 7 (sete) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2019 ("Data de Vencimento da Segunda Série").
- 6.15 *Pagamento do Valor Nominal.* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das

obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal:

- I. de cada uma das Debêntures da Primeira Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais e sucessivas, cada uma no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série, devidas em 15 de julho de 2016 e na Data de Vencimento da Primeira Série; e
- II. de cada uma das Debêntures da Segunda Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais e sucessivas, cada uma no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, devidas em 15 de julho de 2018 e na Data de Vencimento da Segunda Série.

6.16 *Remuneração da Primeira Série.* A remuneração de cada uma das Debêntures da Primeira Série será a seguinte:

- I. *atualização monetária:* o Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série não será atualizado monetariamente; e
- II. *juros remuneratórios:* sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e, em qualquer caso, limitado a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Sobretaxa da Primeira Série", e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração da Primeira Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração da Primeira Série será paga semestralmente a partir da Data de Emissão, no dia 15 (quinze) dos meses de julho e janeiro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em

15 de janeiro de 2013 e o último, na Data de Vencimento da Primeira Série. A Remuneração da Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração da Primeira Série devida em cada data de pagamento de Remuneração da Primeira Série, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* (Sobretaxa da Primeira Série), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Sendo que:

Fator DI = produtório das Taxas DI Over, desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI Over, variando de "1" até "n";

TDI_k = Taxa DI-Over, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI-Over, de ordem "k", divulgada pela CETIP, expressa na forma percentual ao ano, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa da Primeira Série, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

spread = Sobretaxa da Primeira Série, acréscimo sobre a Taxa DI, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 4 (quatro) casas decimais; e

n = número de dias úteis entre a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela CETIP.

O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

- 6.16.1 Observado o disposto na Cláusula 6.16.2 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série previstas nesta Escritura de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou os Debenturistas da Primeira Série, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

6.16.2 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures da Primeira Série por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição à Taxa DI. Caso não haja um novo parâmetro legalmente estabelecido, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série para deliberar, em comum acordo com a Companhia e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures da Primeira Série a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures da Primeira Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e/ou os Debenturistas quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures da Primeira Série. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série prevista acima, referida assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série não será realizada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série previstas nesta Escritura de Emissão, sendo certo que, até a data de divulgação da Taxa DI nos termos aqui previstos, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente. Caso, na assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures da Primeira Série entre a Companhia e Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, a Companhia se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Debêntures da Primeira Série em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série prevista acima ou na Data de Vencimento da Primeira Série, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série em circulação, acrescido da Remuneração da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento

de Remuneração da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

6.17 *Remuneração da Segunda Série.* A remuneração de cada uma das Debêntures da Segunda Série será a seguinte:

- I. *atualização monetária:* o Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série será atualizado pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), desde a Data de Emissão até a data de seu efetivo resgate, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série automaticamente ("Atualização Monetária da Segunda Série"). Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Atualização Monetária da Segunda Série será paga nas mesmas datas e na mesma proporção das amortizações do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, conforme previsto na Cláusula 6.15 acima, inciso II. O Valor Nominal das Debêntures da Segunda Série, atualizado pela Atualização Monetária da Segunda Série, será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

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

VNa = Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, atualizado pela Atualização Monetária da Segunda Série, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

n = número total de números-índices considerados na atualização monetária de cada uma das Debêntures da Segunda Série, sendo "n" um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário das Debêntures da Segunda Série. Após a data de aniversário, o valor do número-índice do mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do mês anterior ao mês "k";

dup = número de dias úteis entre a última data de aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preços, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de dias úteis entre a última data de aniversário e a data de aniversário imediatamente subsequente, sendo "dut" um número inteiro.

A aplicação da Atualização Monetária da Segunda Série incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a esta Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade.

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. 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.

Considera-se data de aniversário todo dia 15 (quinze) de cada mês.

Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas datas de aniversário consecutivas.

Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil (conforme definido na Cláusula 6.25 abaixo) subsequente.

O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais ao divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo; e

- II. *juros remuneratórios*: sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, atualizado pela Atualização Monetária da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e, em qualquer caso, limitado a 6,15% (seis inteiros e quinze centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Juros da

Segunda Série", e, em conjunto com a Atualização Monetária da Segunda Série, "Remuneração da Segunda Série", e a Remuneração da Primeira Série e a Remuneração da Segunda Série, quando referidas indistintamente, "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures da Segunda Série desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Juros da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, os Juros da Segunda Série serão pagos anualmente a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de julho de 2013 e o último, na Data de Vencimento da Segunda Série. Os Juros da Segunda Série serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = \{ VNa \times [FatorJuros - 1] \}$$

Sendo que:

J = valor unitário dos Juros da Segunda Série devidos em cada data de pagamento de Juros da Segunda Série, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, atualizado pela Atualização Monetária da Segunda Série, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left\{ \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Sendo que:

taxa = taxa de juros fixa, conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

DP = número de dias úteis entre a Data de Emissão ou a data de pagamento dos Juros da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

- 6.17.1 Observado o disposto na Cláusula 6.17.2 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Segunda Série previstas nesta Escritura de Emissão, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou os Debenturistas da Segunda Série, quando da divulgação posterior do IPCA.
- 6.17.2 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures da Segunda Série por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA. Caso não haja um novo parâmetro legalmente estabelecido, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção do IPCA ou de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série para deliberar, em comum acordo com a Companhia e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures da Segunda Série a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures da Segunda Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Segunda Série previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração do IPCA, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e/ou os Debenturistas da Segunda Série quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures da Segunda Série. Caso o IPCA volte a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série prevista acima, referida assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série não será realizada, e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Segunda Série previstas nesta Escritura de Emissão, sendo certo que, até a data de divulgação do IPCA nos termos aqui previstos, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Segunda Série previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração do IPCA, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente. Caso, na assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures da Segunda Série entre a Companhia e Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação, a Companhia se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das

Debêntures da Segunda Série em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série prevista acima ou na Data de Vencimento da Segunda Série, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série em circulação, acrescido da Remuneração da Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Segunda Série previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração do IPCA, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

- 6.18 *Repactuação Programada.* Não haverá repactuação programada.
- 6.19 *Resgate Antecipado Facultativo.* Exceto pelo disposto na Cláusula 6.21 abaixo, a Companhia não poderá, voluntariamente, realizar o resgate antecipado facultativo de qualquer das Debêntures.
- 6.20 *Amortização Antecipada Facultativa.* A Companhia não poderá, voluntariamente, realizar a amortização antecipada facultativa de qualquer das Debêntures.
- 6.21 *Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.* A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado, total ou parcial, das Debêntures em circulação, em geral ou por série, conforme o que for definido pela Companhia, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que será endereçada a todos os Debenturistas, em geral ou por série, conforme o que for definido pela Companhia, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Debenturistas, em geral ou por série, conforme o que for definido pela Companhia, para aceitar o resgate antecipado das Debêntures de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado"):
- I. a Companhia realizará a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado por meio de comunicação ao Agente Fiduciário e, na mesma data, por meio de publicação de anúncio nos termos da Cláusula 6.30 abaixo ("Edital de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, incluindo(a) se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será relativa à totalidade ou a parte das Debêntures em circulação e se abrangerá todas as séries ou determinada série a ser especificada; (b) caso a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado se refira a parte das Debêntures em circulação, a quantidade de Debêntures em circulação objeto da

Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, observado o disposto no inciso V abaixo; (c) se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado estará condicionada à aceitação desta por uma quantidade mínima de Debêntures; (d) o valor do prêmio de resgate antecipado, caso exista, que não poderá ser negativo; (e) a forma de manifestação dos Debenturistas que optarem pela adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, observado o disposto no inciso II abaixo; (f) a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; e (g) demais informações necessárias para tomada de decisão pelos Debenturistas e à operacionalização do resgate antecipado das Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado;

- II. após a publicação do Edital de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, os Debenturistas que optarem pela adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado terão o prazo de 10 (dez) Dias Úteis para se manifestarem formalmente perante o Agente Fiduciário, findo o qual a Companhia terá o prazo de 3 (três) Dias Úteis para proceder à liquidação da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, a qual ocorrerá em uma única data para todas as Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, observado que a Companhia somente poderá resgatar antecipadamente a quantidade de Debêntures que tenham sido indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado;
- III. a Companhia deverá (a) na respectiva data de término do prazo de adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário a respectiva data do resgate antecipado; e (b) com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado, comunicar à Instituição Escrituradora, ao Banco Mandatário, à CETIP e à BM&FBOVESPA a data da realização do respectivo resgate antecipado;
- IV. o valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será equivalente ao saldo devedor do Valor Nominal, acrescido (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e (b) se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido aos Debenturistas, a exclusivo critério da Companhia, o qual não poderá ser negativo;

- V. caso a Companhia opte pelo resgate antecipado parcial das Debêntures e a quantidade de Debêntures que tenham sido indicadas em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado seja maior do que a quantidade à qual a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado foi originalmente direcionada, então o resgate antecipado será feito mediante sorteio, coordenado pelo Agente Fiduciário e cujo procedimento será definido no Edital de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado. Os Debenturistas sorteados serão informados sobre o resultado do sorteio, por escrito, com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da data do respectivo resgate antecipado;
 - VI. o pagamento das Debêntures resgatadas antecipadamente por meio da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será realizado nos termos da Cláusula 6.24 abaixo; e
 - VII. com relação às Debêntures (a) que estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, o resgate antecipado parcial deverá ocorrer por meio de "operação de compra e venda definitiva no mercado secundário", sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, rateio e validação da quantidade de Debêntures a serem resgatadas antecipadamente serão realizadas fora do âmbito da CETIP, observado que, caso a CETIP venha a implementar outra funcionalidade para operacionalização do resgate antecipado, não haverá a necessidade de aditamento a esta Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade; (b) que estejam custodiadas eletronicamente na BM&FBOVESPA, o resgate antecipado parcial deverá ocorrer por meio dos procedimentos da BM&FBOVESPA; e (c) que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP ou na BM&FBOVESPA, o resgate antecipado parcial deverá ocorrer por meio dos procedimentos da Instituição Escriuradora.
- 6.22 *Aquisição Facultativa.* A Companhia poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em circulação desde que observe o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e na regulamentação aplicável da CVM. As Debêntures adquiridas pela Companhia poderão, a critério da Companhia, ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Companhia para permanência em tesouraria nos termos desta Cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração aplicável às demais Debêntures em circulação.
- 6.23 *Direito ao Recebimento dos Pagamentos.* Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Debenturistas nos termos desta Escritura de

Emissão aqueles que forem Debenturistas no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

- 6.24 *Local de Pagamento.* Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia e/ou pela Outorgante, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia, serão realizados (i) pela Companhia, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal, à Remuneração, a prêmio de resgate antecipado e aos Encargos Moratórios, e com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, por meio da CETIP; (ii) pela Companhia, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal, à Remuneração, a prêmio de resgate antecipado e aos Encargos Moratórios, e com relação às Debêntures que estejam custodiadas na BM&FBOVESPA, por meio da BM&FBOVESPA; (iii) pela Companhia, com relação às Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP ou na BM&FBOVESPA, por meio da Instituição Escriuradora ou em sua sede, conforme o caso; ou (iv) pela Outorgante, em qualquer caso, por meio da Instituição Escriuradora ou em sua sede, conforme o caso.
- 6.25 *Prorrogação dos Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil (assim entendido como qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo ("Dia Útil")) subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da CETIP ou da BM&FBOVESPA, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo.
- 6.26 *Encargos Moratórios.* Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) 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; e (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").
- 6.27 *Decadência dos Direitos aos Acréscimos.* O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer

comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

- 6.28 *Imunidade Tributária.* Caso qualquer Debenturista tenha imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis anteriores à data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória da referida imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado de seus pagamentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.
- 6.29 *Vencimento Antecipado.* Sujeito ao disposto nas Cláusulas 6.29.1, 6.29.2 e 6.29.3 abaixo, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer dos seguintes eventos (cada evento, um "Evento de Inadimplemento"):
- I. inadimplemento, pela Companhia e/ou pela Outorgante, conforme o caso, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia, na respectiva data de pagamento prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia, independentemente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial;
 - II. inadimplemento, pela Companhia e/ou pela Outorgante, conforme o caso, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para as quais o prazo de cura tenha sido expressamente excluído;
 - III. não utilização, pela Companhia, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos da Cláusula 4.1 acima;
 - IV. invalidade, nulidade, inexecutibilidade ou ineficácia desta Escritura de Emissão (e/ou de qualquer de suas disposições) e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia (e/ou de qualquer de suas disposições),

declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória;

- V. questionamento judicial, pela Companhia, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Companhia ("Controladora"), por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Companhia, incluindo a Outorgante ("Controlada"), de qualquer disposição desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia e/ou de qualquer das Garantias;
- VI. questionamento judicial, por qualquer pessoa que não aquelas indicadas no inciso V acima, acerca da validade, eficácia, exequibilidade ou eficácia desta Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia, não definitivamente sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis;
- VII. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia e/ou pela Outorgante, conforme o caso, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia, sem a prévia anuência, por escrito, de Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação;
- VIII. conforme aplicável, rescisão, distrato, aditamento ou qualquer forma de alteração, cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, arrendamento, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus")) (exceto pelas Garantias), em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, de ou sobre qualquer dos bens objeto das Garantias ou direitos a eles inerentes, exceto, exclusivamente no caso de cessão, transmissão de direitos, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra

forma de transferência ou disposição realizada para a Companhia ou para qualquer Controlada, desde que a Companhia ou tal Controlada assuma, integral e incondicionalmente, todas as obrigações relativas à Garantia, inclusive por meio de aditamento aos respectivos Contratos das Garantias;

- IX. se aplicável, não atendimento, após decorridos eventuais prazos de cura previstos nos Contratos de Garantia, às obrigações de reforço e/ou aos limites, percentuais e/ou valores das Garantias;
- X. (a) liquidação, dissolução ou extinção da Companhia e/ou de qualquer Controlada, exceto (i) se a liquidação, dissolução e/ou extinção decorrer de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento, nos termos do inciso XII abaixo; ou (ii) pela liquidação, dissolução ou extinção de uma Controlada inativa, ou seja, sem atividades operacionais há mais de 12 (doze) meses; (b) decretação de falência da Companhia e/ou de qualquer Controlada; (c) pedido de autofalência formulado pela Companhia e/ou por qualquer Controlada; (d) pedido de falência da Companhia e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Companhia e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;
- XI. transformação da forma societária da Companhia de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- XII. cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Companhia e/ou qualquer Controlada, exceto:
 - (a) se previamente autorizado por Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, e por Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação; ou
 - (b) exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Companhia, se tiver sido assegurado aos Debenturistas que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures de que forem titulares, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a

Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; ou

- (c) pela incorporação, pela Companhia (de modo que a Companhia seja a incorporadora), de qualquer Controlada ou de ações de emissão de qualquer Controlada; ou
 - (d) pela cisão de Controlada com versão da totalidade do acervo cindido para a Companhia; ou
 - (e) por qualquer cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária realizada exclusivamente entre Controladas;
- XIII. redução de capital social da Companhia, exceto se previamente autorizado por Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, e por Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;
- XIV. amortização de ações de emissão da Companhia ou reembolso de ações de acionistas da Companhia, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia (tendo por base as então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia (conforme definido na Cláusula 7.1 abaixo, inciso I, alínea (b))), exceto se previamente autorizado por Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, e por Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação;
- XV. aquisição do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Companhia (conforme definido em seu estatuto social) e/ou de qualquer Controlada;
- XVI. alteração do objeto social da Companhia e/ou de qualquer Controlada, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se:
- (a) previamente autorizado por Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, e por

Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação; ou

(b) não resultar em alteração da atividade principal da Companhia ou da respectiva Controlada;

- XVII. comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia e/ou pela Outorgante, conforme o caso, nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia é falsa, enganosa, incorreta, inconsistente ou incompleta;
- XVIII. inadimplemento, pela Companhia e/ou por qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), ou vencimento antecipado, de qualquer dívida ou obrigação da Companhia e/ou de qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- XIX. protesto de títulos contra a Companhia e/ou qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de intimação do protesto, tiver sido validamente comprovado ao Agente Fiduciário que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);
- XX. inadimplemento, pela Companhia e/ou por qualquer Controlada, de qualquer decisão judicial e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Companhia e/ou qualquer Controlada, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- XXI. alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Companhia e/ou por qualquer Controlada, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativo(s) em valor, individual ou, por cada período de 12 (doze) meses desde a Data de Emissão, agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, para qualquer sociedade que não seja uma Controlada, exceto por alienações de

imóveis realizadas no âmbito do exercício do objeto social da Companhia no curso normal de seus negócios e de forma consistente com práticas pretéritas;

- XXII. desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, da propriedade e/ou da posse, direta ou indireta, de ativo(s) da Companhia e/ou de qualquer Controlada:
- (a) em valor, individual ou, por cada período de 12 (doze) meses desde a Data de Emissão, agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas; ou
 - (b) que resulte em pagamento de indenização à Companhia e/ou a qualquer Controlada, em valor inferior a 20% (vinte por cento) do valor de mercado do(s) respectivo(s) ativo(s);
- XXIII. distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Companhia, caso a Companhia e/ou a Outorgante, conforme o caso, esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Companhia vigente na Data de Emissão;
- XXIV. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas pelos órgãos competentes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia e/ou por qualquer das Controladas, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);
- XXV. cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM;
- XXVI. se os Debenturistas deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com os demais credores das demais dívidas quirografárias da Companhia, exceto no que tange às obrigações que gozem de preferência ou privilégio por força de disposição legal;
- XXVII. mudança relevante nas condições econômicas, no estado financeiro e/ou operacionais da Companhia, que comprovadamente (mediante a publicação de fato relevante ou de comunicado ao mercado pela

Companhia, nos termos da Instrução CVM 358, bem como na regulamentação aplicável), afete negativamente a capacidade da Companhia cumprir com suas obrigações financeiras, a exclusivo critério dos Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, e dos Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação; ou

- XXVIII. não observância, pela Companhia, do índice financeiro abaixo ("Índice Financeiro"), a ser apurado pelo Auditor Independente (conforme definido na Cláusula 7.1 abaixo, inciso I, alínea (a)) trimestralmente, nos termos da Cláusula 7.1 abaixo, inciso II, alínea (a), e verificado pelo Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Agente Fiduciário, das informações a que se refere a Cláusula 7.1 abaixo, inciso II, alínea (a), tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, a partir, inclusive, das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas a 30 de junho de 2012: índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida (conforme definido na Cláusula 6.29.5 abaixo, inciso I) pelas Propriedades para Investimento (conforme definido na Cláusula 6.29.5 abaixo, inciso III), que deverá ser igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento).
- 6.29.1 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.29 acima, incisos I, III, IV, V, VII, X, XI, XII, XIII, XIV, XVI, XVIII, XIX, XXIII, XXV ou XXVI, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.
- 6.29.2 Ocorrendo qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento (que não sejam aqueles previstos na Cláusula 6.29.1 acima), o Agente Fiduciário deverá, inclusive para fins do disposto nas Cláusulas 8.6 e 8.6.1 abaixo, convocar, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que constatar sua ocorrência, assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série e assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série, a se realizarem no prazo mínimo previsto em lei. Se, nas referidas assembleias gerais de Debenturistas, Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, e Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação, decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, ou, ainda, em caso de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, o Agente Fiduciário não deverá declarar o vencimento

antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida assembleia geral de Debenturistas, o Agente Fiduciário deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

- 6.29.3 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Companhia se obriga a resgatar a totalidade das Debêntures em circulação, com o seu consequente cancelamento, obrigando-se a pagar o saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.
- 6.29.4 Em caso de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, inclusive em decorrência da excussão ou execução de qualquer das Garantias, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, inclusive em decorrência da excussão ou execução de qualquer das Garantias, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Companhia e/ou pela Outorgante, conforme o caso, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia, em relação às obrigações decorrentes das Debêntures, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; e (iii) saldo devedor do Valor Nominal. A Companhia permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos e despesas incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, declarando a Companhia, neste ato, que tal saldo devedor será considerado título executivo extrajudicial.

6.29.5 Para os fins desta Escritura de Emissão:

- I. "Dívida Líquida" significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, o valor equivalente à Dívida Total, menos (a) o valor em caixa e equivalentes de caixa, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; e (b) valores relativos à variação cambial relativa ao principal de *notes* perpétuas emitidas no exterior;
- II. "Dívida Total" significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, (a) toda dívida por dinheiro emprestado, incluindo, sem limitação, contratos de empréstimo, cédulas de crédito bancário, títulos de crédito, desconto de contas a receber e valores mobiliários representativos de dívida; (b) todas as obrigações decorrentes de preço de aquisição diferido de ativos ou serviços, incluindo obrigações sob qualquer venda condicional ou outro contrato com retenção de propriedade com relação ao ativo adquirido; (c) todas as obrigações constantes de contratos de câmbio (incluindo, sem limitação, adiantamentos sobre contrato de câmbio (ACCs) e contratos para adiantamentos sobre cambiais entregues (ACEs)), e todas as obrigações sob conta garantida/cheque especial ou operações financeiras para fornecimento (*compror/vendor*) ou outros documentos similares; (d) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a qualquer securitização de quaisquer produtos, recebíveis ou outro ativo; (e) todas as obrigações caracterizadas como arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro e obrigações similares sob arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro sintético; (f) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a aceites, cartas de crédito, apólices de seguro de garantias financeiras ou extensões de crédito similares; (g) todas as obrigações de resgatar, retirar, liquidar ou, de qualquer forma, realizar qualquer pagamento, em relação ao capital social; (h) todas as obrigações líquidas em relação a qualquer contrato de proteção relativo a taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, ou contratos de *swap*, *cap*, *collar* ou similares relativos a taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, ou qualquer outro contrato de derivativos para transferir ou mitigar riscos de variação de taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, de forma geral ou sob contingências específicas (mas sem considerar o valor de referência (*notional*) a estes relacionados); (i) qualquer Dívida referida nas alíneas (a) a (h) acima ou na alínea (j) abaixo de terceiro que não seja a Companhia que seja garantida pela Companhia e/ou por qualquer Controlada; e (j) qualquer Dívida referida nas alíneas

anteriores garantida por (ou pela qual o titular de tal Dívida tenha um direito existente, contingente ou não, garantido por) qualquer Ônus sobre um ativo da Companhia e/ou de qualquer Controlada, ainda que a Companhia e/ou tal Controlada não tenha assumido ou se tornado responsável pelo pagamento de tal Dívida (e, em relação a esta, o valor da Dívida sob esta alínea (j) será limitado ao valor de tal ativo); e

III. "Propriedades para Investimento" significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, a rubrica propriedades para investimento.

6.30 *Publicidade.* Todos os atos e decisões relativos às Debêntures deverão ser comunicados, na forma de aviso, no DOESP e no jornal "Valor Econômico", sempre imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado. A Companhia poderá alterar o jornal acima por outro jornal de grande circulação e de edição nacional que seja adotado para suas publicações societárias, mediante comunicação por escrito ao Agente Fiduciário e a publicação, na forma de aviso, no jornal a ser substituído.

6.31 *Comunicações.* Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo. As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

I. para a Companhia:

BR Properties S.A.

Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini

Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar

04578-000 São Paulo, SP

Sr.

Pedro Marcio Daltro dos Santos

Sra. Sonia Bertulli

Telefone:

(11) 3201-1020

(11) 3201-1025

Correio Eletrônico:

pedro@brpr.com.br

sonia@brpr.com.br

Com cópia para:

Dra. Vanessa Rizzon – Departamento Jurídico

Telefone: (11) 3201-1022

Correio Eletrônico: vanessa@brpr.com.br

II. para o Agente Fiduciário:

Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Avenida das Américas 4200, sala 514, bloco 4

22640-102 Rio de Janeiro, RJ

At.: Sr. Marco Aurélio Ferreira (Back Office)

Srta. Nathalia Machado (Jurídico)

Telefone: (21) 3385-4565

Fac-símile: (21) 3385-4046

Correio Eletrônico: backoffice@pentagonotrustee.com.br
juridico@pentagonotrustee.com.br

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA

7.1 A Companhia está adicionalmente obrigada a:

I. fornecer ao Agente Fiduciário ou disponibilizar em sua página na Internet ou na página da CVM na Internet:

(a) na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia auditadas por auditor independente registrado na CVM, dentre Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, Ernst & Young Terco Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes e PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes ("Auditor Independente"), relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia");

(b) na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social) e a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia com revisão limitada pelo Auditor Independente, relativas ao respectivo trimestre, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM

("Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia", sendo as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia e as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia, quando referidas indistintamente, "Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia")); e

- (c) nos mesmos prazos previstos para o envio dessas informações à CVM, cópia das informações periódicas e eventuais previstas na Instrução CVM 480;

II. fornecer ao Agente Fiduciário:

- (a) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso I acima, alíneas (a) e (b), (i) as rubricas necessárias à verificação do Índice Financeiro; (ii) a demonstração do cálculo do Índice Financeiro realizado pelo Auditor Independente; e (iii) declaração firmada por representantes legais da Companhia acerca da veracidade e ausência de vícios do Índice Financeiro, da veracidade, ausência de vícios e suficiência das informações apresentadas e da inexistência de qualquer inadimplemento, pela Companhia e/ou pela Outorgante, conforme o caso, de qualquer disposição desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia, e/ou de qualquer Evento de Inadimplemento, sob pena de impossibilidade de verificação e conferência pelo Agente Fiduciário, podendo o Agente Fiduciário solicitar à Companhia e/ou ao Auditor Independente todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
- (b) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data em que forem realizados, avisos aos Debenturistas;
- (c) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de ocorrência, informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento;
- (d) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de recebimento, envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Companhia relacionada a um Evento de Inadimplemento;
- (e) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da

Companhia e/ou de qualquer Controlada; e/ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade da Companhia e/ou da Outorgante, conforme o caso, de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia ("Efeito Adverso Relevante");

- (f) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário;
 - (g) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva celebração, cópia do protocolo de apresentação desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos perante a JUCESP;
 - (h) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva inscrição na JUCESP, uma via original desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos; e
 - (i) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de divulgação, cópia do relatório de reavaliação anual da agência classificadora de risco das Debêntures, contratada na forma do inciso IX abaixo; e
 - (j) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão, declaração firmada por representantes legais da Companhia e acerca da utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos da Cláusula 4.1 acima;
- III. manter atualizado o registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM;
- IV. cumprir, e fazer com que as Controladas cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- V. manter, e fazer com que as Controladas mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante;
- VI. manter, e fazer com que as Controladas mantenham, seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;

- VII. manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;
- VIII. contratar e manter contratados, conforme o caso, às suas exclusivas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia, incluindo o Agente Fiduciário, a Instituição Escrituradora, o Banco Mandatário, o Banco Centralizador, a agência de classificação de risco, o sistema de distribuição das Debêntures no mercado primário (SDT e DDA) e o sistema de negociação das Debêntures no mercado secundário (SND e BOVESPAFIX);
- IX. contratar e manter contratada, às suas expensas, pelo menos uma agência de classificação de risco, a ser escolhida entre a Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou a Moody's, para realizar a classificação de risco (*rating*) das Debêntures, devendo, ainda, com relação a pelo menos uma agência de classificação de risco, (a) atualizar a classificação de risco (*rating*) das Debêntures anualmente, até a Data de Vencimento da Primeira Série e a Data de Vencimento da Segunda Série, conforme o caso; (b) divulgar ou permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco; (c) entregar ao Agente Fiduciário os relatórios de classificação de risco preparados pela agência de classificação de risco no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento pela Companhia; e (d) comunicar, na mesma data, ao Agente Fiduciário qualquer alteração e o início de qualquer processo de revisão da classificação de risco; observado que, caso a agência de classificação de risco contratada cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir a classificação de risco das Debêntures, a Companhia deverá (i) contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação dos Debenturistas, bastando notificar o Agente Fiduciário, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou a Moody's; ou (ii) notificar o Agente Fiduciário e convocar assembleia geral de Debenturistas para que estes definam a agência de classificação de risco substituta;
- X. realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures que sejam de responsabilidade da Companhia;

- XI. realizar (a) o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 8.4 abaixo, inciso I; e (b) desde que assim solicitado pelo Agente Fiduciário, o pagamento das despesas devidamente comprovadas incorridas pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 8.4 abaixo, inciso II;
- XII. notificar, na mesma data, o Agente Fiduciário da convocação, pela Companhia, de qualquer assembleia geral de Debenturistas;
- XIII. convocar, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, assembleia geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse dos Debenturistas, caso o Agente Fiduciário não o faça no prazo aplicável; e
- XIV. comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais de Debenturistas, sempre que solicitada.

8. AGENTE FIDUCIÁRIO

8.1 A Companhia nomeia e constitui agente fiduciário da Emissão o Agente Fiduciário, qualificado no preâmbulo desta Escritura de Emissão, que assina nessa qualidade e, neste ato, e na melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão, representar a comunhão dos Debenturistas, declarando que:

- I. é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- II. está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- III. o representante legal do Agente Fiduciário que assina esta Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia tem, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;
- IV. esta Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

- V. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas (a) não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;
- VI. aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia;
- VII. conhece e aceita integralmente esta Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia e todos os seus termos e condições;
- VIII. verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão;
- IX. verificará a regularidade da constituição das Garantias, devendo observar a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia;
- X. está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;
- XI. não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Instrução CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada, ou, em caso de alteração, a que vier a substituí-la ("Instrução CVM 28"), e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- XII. não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM 28;
- XIII. não tem qualquer ligação com a Companhia e/ou a Outorgante que o impeça de exercer suas funções;
- XIV. na data de celebração desta Escritura de Emissão, conforme organograma encaminhado pela Companhia, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:
- (a) primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória e garantias reais adicionais, em série única, para distribuição

pública com esforços restritos de distribuição, de One Properties S.A. (cuja denominação anterior era WTorre Properties S.A.), a qual foi incorporada pela Companhia, com vencimento em 30 de setembro de 2015, em que foram emitidas 90 (noventa) debêntures, na data de emissão, no valor de R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais), não tendo ocorrido, até a data de celebração desta Escritura de Emissão, qualquer evento de resgate, conversão, repactuação ou inadimplemento, tendo sido amortizados, até a data de celebração desta Escritura de Emissão, aproximadamente 22,2% (vinte e dois inteiros e dois décimos por cento) do valor nominal de cada uma de tais debêntures em circulação, sendo tais debêntures garantidas por cessão fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Companhia (como sucessora da emissora), no valor correspondente a 36,16% (trinta e seis inteiros e dezesseis centésimos por cento) do saldo devedor de tais debêntures; e

- (b) primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, com garantia adicional real, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, de BTG Pactual Holding S.A., com vencimento em 30 de novembro de 2013, em que foram emitidas 280 (duzentas e oitenta) debêntures, na data de emissão, no valor de R\$280.000.000,00 (duzentos e oitenta milhões de reais), não tendo ocorrido, até a data de celebração desta Escritura de Emissão, qualquer evento de resgate, conversão, repactuação ou inadimplemento, não tendo sido amortizadas, até a data de celebração desta Escritura de Emissão, quaisquer parcelas do valor nominal de cada uma de tais debêntures em circulação, sendo tais debêntures garantidas por alienação fiduciária de ações de emissão de Banco BTG Pactual S.A. de titularidade da emissora, no valor correspondente a 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor de tais debêntures; e

XV. tendo em vista o disposto no inciso XIV acima, assegurará tratamento equitativo a todos os Debenturistas e a todos os titulares das debêntures a que se refere o inciso XIV acima.

- 8.2 O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de celebração desta Escritura de Emissão ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação de todas as obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, ou até sua efetiva substituição.

8.3 Em caso de ausência, impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, aplicam-se as seguintes regras:

- I. é facultado aos Debenturistas, após o encerramento da Oferta, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em assembleia geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim;
- II. caso o Agente Fiduciário não possa continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura de Emissão, deverá comunicar imediatamente o fato aos Debenturistas, solicitando sua substituição e convocar assembleia geral de Debenturistas para esse fim;
- III. caso o Agente Fiduciário renuncie às suas funções, deverá permanecer no exercício de suas funções até que uma instituição substituta seja indicada pela Companhia e aprovada pela assembleia geral de Debenturistas e assuma efetivamente as suas funções;
- IV. serão realizadas, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série e assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série, para a escolha do novo agente fiduciário, que poderão ser convocadas pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Companhia, por Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, e/ou por Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação, ou pela CVM; na hipótese da convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo aqui previsto, caberá à Companhia efetuar a convocação, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário;
- V. a substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário (a) está sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 9º da Instrução CVM 28; e (b) deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura de Emissão;
- VI. os pagamentos ao Agente Fiduciário substituído serão realizados observando-se a proporcionalidade ao período da efetiva prestação dos serviços;

- VII. o agente fiduciário substituto fará jus à mesma remuneração percebida pelo anterior, caso (a) a Companhia não tenha concordado com o novo valor da remuneração do agente fiduciário proposto pelas assembleias gerais de Debenturistas a que se refere o inciso IV acima; ou (b) as assembleias gerais de Debenturistas a que se refere o inciso IV acima não deliberem sobre a matéria;
 - VIII. o agente fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la à Companhia e aos Debenturistas nos termos das Cláusulas 6.30 e 6.31 acima; e
 - IX. aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos emanados da CVM.
- 8.4 Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário, ou a instituição que vier a substituí-lo nessa qualidade:
- I. receberá uma remuneração:
 - (a) de R\$5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais) por ano, devida pela Companhia, sendo a primeira parcela da remuneração devida no 5º (quinto) Dia Útil contado da data de celebração desta Escritura de Emissão, e as demais, no mesmo dia dos anos subsequentes, até o vencimento da Emissão, ou enquanto o Agente Fiduciário representar os interesses dos Debenturistas;
 - (b) reajustada anualmente, desde a data de pagamento da primeira parcela, pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do índice que eventualmente o substitua, calculada *pro rata temporis*, se necessário;
 - (c) acrescida do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo Imposto Sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza – IR;
 - (d) devida até o vencimento, resgate ou cancelamento das Debêntures e mesmo após o seu vencimento, resgate ou cancelamento na hipótese de atuação do Agente Fiduciário na cobrança de eventuais inadimplências relativas às Debêntures não sanadas pela Companhia, casos em que a remuneração devida ao Agente Fiduciário será calculada proporcionalmente

aos meses de atuação do Agente Fiduciário, com base no valor da alínea (a) acima, reajustado conforme a alínea (b) acima;

- (e) acrescida, em caso de mora em seu pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sobre os valores em atraso, sem prejuízo da atualização monetária, de (i) 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; e (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e
- (f) realizada mediante depósito na conta corrente a ser indicada por escrito pelo Agente Fiduciário à Companhia, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento;

II. será reembolsado pela Companhia por todas as despesas que comprovadamente incorrer para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de entrega dos documentos comprobatórios neste sentido, desde que as despesas tenham sido, sempre que possível, previamente aprovadas pela Companhia, as quais serão consideradas aprovadas caso a Companhia não se manifeste no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário, incluindo despesas com:

- (a) publicação de relatórios, editais de convocação, avisos e notificações e outros, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (b) extração de certidões;
- (c) viagens e estadias, quando necessárias ao desempenho de suas funções nos termos desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia;
- (d) despesas com especialistas, tais como auditoria e fiscalização; e
- (e) contratação de assessoria jurídica aos Debenturistas;

III. poderá, em caso de inadimplência da Companhia no pagamento das despesas a que se refere o inciso II acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Debenturistas adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a

incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas, despesas estas que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Companhia, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas, na proporção de seus créditos, incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas bem como sua remuneração, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Debenturistas para cobertura do risco de sucumbência; e

- IV. o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas que não tenha sido saldado na forma prevista no inciso III acima será acrescido à dívida da Companhia, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

8.5 Além de outros previstos em lei, na regulamentação da CVM e nesta Escritura de Emissão, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- I. responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;
- II. custear (a) todas as despesas decorrentes da execução dos seus serviços, incluindo todos os tributos, municipais, estaduais e federais, presentes ou futuros, devidos em decorrência da execução dos seus serviços, observado o disposto na Cláusula 8.4 acima, inciso I, alínea (c), e na Cláusula 8.4 acima, incisos II e III; e (b) todos os encargos cíveis, trabalhistas e/ou previdenciários;
- III. proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo emprega na administração dos seus próprios bens;
- IV. renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- V. conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- VI. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, conforme já verificado nos termos da declaração prevista acima, diligenciando

no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- VII. promover nos competentes órgãos, caso a Companhia ou a Outorgante, conforme o caso, não o faça, a inscrição e/ou o registro desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia e as respectivas averbações de seus aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes;
- VIII. acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- IX. emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- X. verificar a regularidade da constituição das Garantias e dos valores dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia;
- XI. examinar a proposta de substituição de qualquer das Garantias, manifestando, se for o caso, sua expressa e justificada concordância, após aprovação pelos Debenturistas, reunidos em assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série e assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série;
- XII. intimar a Companhia e a Outorgante a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, nos termos desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia;
- XIII. solicitar, quando considerar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Companhia, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Companhia e, também, da localidade onde se situem os Imóveis Alienados Fiduciariamente;
- XIV. solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Companhia e/ou na Outorgante;
- XV. convocar, quando necessário, assembleia geral de Debenturistas nos termos da Cláusula 9.3 abaixo;
- XVI. comparecer às assembleias gerais de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- XVII. elaborar, no prazo legal, e enviar uma cópia à Companhia, na mesma data em que disponibilizar aos Debenturistas, relatório anual

destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, que deverá conter, ao menos, as informações abaixo, devendo, para tanto, a Companhia, por si e pela Outorgante, enviar todas as informações financeiras, organograma do grupo societário da Companhia (que deverá conter os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas, e os integrantes de bloco de controle) e atos societários necessários à realização do relatório que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados no prazo de até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório:

- (a) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Companhia e/ou pela Outorgante, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Companhia e/ou pela Outorgante;
- (b) alterações estatutárias da Companhia ocorridas no período;
- (c) comentários sobre as demonstrações financeiras da Companhia, com enfoque nos indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Companhia;
- (d) posição da Oferta ou colocação das Debêntures no mercado;
- (e) resgate, amortização e pagamentos realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures realizadas pela Companhia;
- (f) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio das Debêntures, de acordo com os dados obtidos com os administradores da Companhia;
- (g) relação dos bens e valores eventualmente entregues à sua administração;
- (h) cumprimento das demais obrigações assumidas pela Companhia e/ou pela Outorgante, nos termos desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia;
- (i) declaração sobre a suficiência e exequibilidade das Garantias;
- (j) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, realizadas pela própria Companhia e/ou por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Companhia em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os dados sobre tais emissões

previstos no artigo 12, inciso XVII, alínea (k), itens 1 a 7, da Instrução CVM 28; e

(k) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;

- XVIII. disponibilizar o relatório a que se refere o inciso XVII acima até 30 de abril de cada ano ao menos na sede da Companhia, no escritório do Agente Fiduciário ou, quando instituição financeira, no local por ela indicado, na CVM, na CETIP, na BM&FBOVESPA e na sede do Coordenador Líder;
- XIX. publicar, às expensas da Companhia, nos termos da Cláusula 6.30 acima, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório a que se refere o inciso XVII acima encontra-se à disposição nos locais indicados no inciso XVIII acima;
- XX. manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões perante a Companhia, a Instituição Escrituradora, o Banco Mandatário, a CETIP e a BM&FBOVESPA, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Companhia expressamente autoriza, desde já, a Instituição Escrituradora, o Banco Mandatário, a CETIP e a BM&FBOVESPA a atenderem quaisquer solicitações realizadas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures, e seus respectivos Debenturistas;
- XXI. coordenar o sorteio das Debêntures a serem resgatadas nos casos previstos nesta Escritura de Emissão, se aplicável;
- XXII. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, inclusive (a) daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; (b) daquela relativa à obrigação de manutenção da contratação de agência de classificação de risco para atualização do relatório de classificação de risco das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.1 acima, inciso IX; e (c) daquela relativa à observância do Índice Financeiro;
- XXIII. notificar os Debenturistas, se possível individualmente, ou, caso não seja possível, nos termos da Cláusula 6.30 acima, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que o Agente Fiduciário tomou conhecimento, de qualquer inadimplemento, pela Companhia e/ou pela Outorgante, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, sendo que comunicação de igual teor deve ser enviada à Companhia, à CVM, à CETIP e à BM&FBOVESPA;

- XXIV. divulgar as informações referidas no inciso XVII acima, alínea (j), em sua página na Internet tão logo delas tenha conhecimento;
 - XXV. divulgar, em sua página na Internet ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário das Debêntures, calculado, em conjunto, pela Companhia e pelo Agente Fiduciário; e
 - XXVI. enviar à ANBIMA, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, os relatórios de classificação de risco das Debêntures elaborados pela agência de classificação de risco contratada pela Companhia, nos termos da Cláusula 7.1 acima, inciso IX.
- 8.6 No caso de inadimplemento, pela Companhia e/ou pela Outorgante, de qualquer de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia, não sanado nos prazos previstos na Cláusula 6.29 acima, conforme aplicáveis, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Debenturistas, devendo para tanto:
- I. declarar, observadas as condições desta Escritura de Emissão, antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e cobrar seu principal e acessórios;
 - II. observadas as disposições desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, executar as Garantias, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, aos Debenturistas;
 - III. requerer a falência da Companhia, se não existirem garantias reais;
 - IV. tomar quaisquer outras providências necessárias para que os Debenturistas realizem seus créditos; e
 - V. representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial, recuperação extrajudicial ou, se aplicável, intervenção ou liquidação extrajudicial da Companhia e/ou da Outorgante.
- 8.6.1 Observado o disposto nas Cláusulas 6.29, 6.29.1, 6.29.2 e 6.29.3 acima, o Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas na Cláusula 8.6 acima, incisos I a IV, se, convocada a assembleia geral de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade das Debêntures em circulação. Na hipótese da Cláusula 8.6 acima, inciso V, será suficiente a deliberação da maioria das Debêntures em circulação.
- 8.7 O Agente Fiduciário não será obrigado a realizar qualquer verificação de veracidade de qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Companhia ou por terceiros a seu pedido,

para se basear nas suas decisões, e não será responsável pela elaboração desses documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Companhia elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

- 8.8 O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Debenturistas, nos termos da Cláusula 9 abaixo, obrigando-se, tão-somente, a agir em conformidade com as instruções que lhe foram transmitidas pelos Debenturistas, nos termos da Cláusula 9 abaixo, e de acordo com as atribuições que lhe são conferidas por lei, pela Cláusula 8.5 acima e pelas demais disposições desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Debenturistas que lhe forem transmitidas conforme definidas pelos Debenturistas, nos termos da Cláusula 9 abaixo, e reproduzidas perante a Companhia e a Outorgante.
- 8.9 A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 28, dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, estando o Agente Fiduciário isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido das disposições legais e regulamentares aplicáveis, desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia.

9. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

- 9.1 Os Debenturistas da Primeira Série e os Debenturistas da Segunda Série poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas da Primeira Série e/ou dos Debenturistas da Segunda Série, conforme o caso.
- 9.2 As assembleias gerais de Debenturistas da Primeira Série e as assembleias gerais de Debenturistas da Segunda Série poderão ser convocadas pelo Agente Fiduciário, pela Companhia, por Debenturistas da Primeira Série que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, ou por Debenturistas da Segunda Série que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação, conforme o caso, ou pela CVM.
- 9.3 A convocação das assembleias gerais de Debenturistas da Primeira Série e das assembleias gerais de Debenturistas da Segunda Série dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes nos termos da Cláusula 6.30 acima, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por

Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão, ficando dispensada a convocação no caso da presença da totalidade dos Debenturistas da Primeira Série e/ou dos Debenturistas da Segunda Série, conforme o caso.

- 9.4 As assembleias gerais de Debenturistas da Primeira Série e as assembleias gerais de Debenturistas da Segunda Série instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, metade das Debêntures da Primeira Série em circulação ou metade das Debêntures da Segunda Série em circulação, conforme o caso, e, em segunda convocação, com qualquer quorum.
- 9.5 A presidência e a secretaria das assembleias gerais de Debenturistas da Primeira Série ou das assembleias gerais de Debenturistas da Segunda Série, conforme o caso, caberão aos Debenturistas da Primeira Série e aos Debenturistas da Segunda Série, conforme o caso, eleitos por estes próprios, aos representantes do Agente Fiduciário ou àqueles que forem designados pela CVM.
- 9.6 Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturistas da Primeira Série e das assembleias gerais de Debenturistas da Segunda Série, a cada Debênture em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Exceto pelo disposto na Cláusula 9.6.1 abaixo, todas as deliberações a serem tomadas (i) em assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série, dependerão de aprovação de Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação; e (ii) em assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série, dependerão de aprovação de Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação.
- 9.6.1 Não estão incluídos no quorum a que se refere a Cláusula 9.6 acima:
- I. os quoruns expressamente previstos em outras Cláusulas desta Escritura de Emissão; e
 - II. as alterações, que somente poderão ser propostas pela Companhia, que deverão ser aprovadas por Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, e por Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação, (a) das disposições desta Cláusula; (b) de qualquer dos quoruns previstos nesta Escritura de Emissão; (c) da Remuneração, exceto pelo disposto na Cláusula 6.16.2 acima e/ou na Cláusula 6.17.2 acima; (d) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura de Emissão; (e) do prazo de vigência das Debêntures; (f) da espécie das Debêntures; (g) de qualquer das Garantias; (h) da

criação de evento de repactuação; (i) das disposições relativas a resgate antecipado facultativo; (j) das disposições relativas a amortizações antecipadas facultativas; (k) das disposições relativas à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; ou (l) da redação de qualquer Evento de Inadimplemento.

- 9.7 Para os fins desta Escritura de Emissão, "Debêntures em circulação" significam todas as Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures mantidas em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quorum, pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Companhia; (ii) a qualquer Controladora, a qualquer Controlada e/ou a qualquer coligada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.
- 9.8 O Agente Fiduciário deverá comparecer às assembleias gerais de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.
- 9.9 Aplica-se às assembleias gerais de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

10. DECLARAÇÕES DA COMPANHIA

10.1 A Companhia, neste ato, declara que:

- I. a Companhia e as Controladas são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade por ações ou sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras, estão devidamente autorizadas a desempenharem as atividades descritas em seus objetos sociais, e, no caso da Companhia, com registro de companhia aberta perante a CVM;
- II. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- III. os representantes legais da Companhia que assinam esta Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos

mandatos em pleno vigor e de acordo com o estatuto social da Companhia;

- IV. esta Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Companhia, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- V. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e a realização da Emissão e da Oferta (a) não infringem o estatuto social da Companhia e/ou o contrato social da Outorgante; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia e/ou a Outorgante seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia e/ou a Outorgante seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Companhia e/ou da Outorgante, exceto pelas Garantias; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Companhia e/ou a Outorgante e/ou qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Companhia e/ou a Outorgante e/ou qualquer de seus respectivos ativos;
- VI. a Outorgante é única e legítima proprietária, beneficiária e possuidora dos bens objeto das Garantias, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não existindo contra a Outorgante qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, do qual tenha sido citada ou intimada, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar qualquer dos bens objeto das Garantias;
- VII. está, assim como a Outorgante, adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, conforme o caso, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;
- VIII. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI e do IPCA, e a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Companhia, em observância ao princípio da boa-fé;

- IX. as informações prestadas por ocasião do registro da Oferta pela CVM e constantes do prospecto preliminar da Oferta, incluindo o Formulário de Referência (em conjunto, "Prospecto Preliminar"), e do Prospecto Definitivo (o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, em conjunto, "Prospectos") são verdadeiras, consistentes, precisas, completas, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- X. os Prospectos (a) contêm e, na data de publicação do Anúncio de Início, conterão, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Debêntures, da Companhia e das Controladas, e de suas respectivas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Companhia e das Controladas, e quaisquer outras informações relevantes; (b) não contêm e, na data de publicação do Anúncio de Início, não conterão, declarações falsas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes; (c) não contêm e, na data de publicação do Anúncio de Início, não conterão, omissões de fatos relevantes; e (d) foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo as normas da CVM e as do Código ANBIMA;
- XI. não há outros fatos relevantes em relação à Companhia, a qualquer das Controladas e/ou às Debêntures não divulgados nos Prospectos cuja omissão faça com que qualquer declaração dos Prospectos seja falsa, inconsistente, imprecisa, incompleta, incorreta e/ou insuficiente;
- XII. as informações contidas nos Prospectos foram dadas de boa-fé, consideradas todas as circunstâncias relevantes no contexto da Oferta e com base em suposições razoáveis;
- XIII. os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário, aos Debenturistas e/ou a qualquer dos Coordenadores no âmbito da Emissão e da Oferta são verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures;
- XIV. as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2009, 2010 e 2011, e aos trimestres encerrados em 31 de março de 2011 e 2012, representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia naquelas datas e para aqueles períodos e

foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

- XV. está, assim como as Controladas, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam igualmente relevantes para a execução de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, e estão adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;
- XVI. está, assim como as Controladas, em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não tenha um Efeito Adverso Relevante;
- XVII. possui, assim como as Controladas, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante;
- XVIII. possui, assim como as Controladas, justo título de todos os seus bens, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante;
- XIX. mantém, assim como as Controladas, seus bens adequadamente seguros, conforme razoavelmente esperado e de acordo com as práticas correntes de mercado;
- XX. inexistente, inclusive em relação às Controladas, (a) descumprimento de qualquer disposição legal, contratual ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que tenha um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão e/ou qualquer dos Contratos de Garantia; e

- XXI. não há qualquer ligação entre a Companhia e/ou a Outorgante e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções.
- 10.2 A Companhia, de forma irrevogável e irretratável, se obriga a indenizar os Debenturistas e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente incorridos e comprovados pelos Debenturistas e/ou pelo Agente Fiduciário em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 10.1 acima.
- 10.3 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.2 acima, a Companhia obriga-se a, na mesma data em que tomar conhecimento de que qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 10.1 acima seja falsa e/ou incorreta na data em que foi prestada, notificar tal fato ao Agente Fiduciário.
11. DESPESAS
- 11.1 Correrão por conta da Companhia e/ou da Outorgante, conforme aplicável, todos os custos incorridos com a Oferta ou com a estruturação, emissão, registro e execução das Debêntures e/ou das Garantias, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, da Instituição Escriutadora, do Banco Mandatário, do Banco Centralizador, da agência de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e/ou às Garantias.
12. DISPOSIÇÕES GERAIS
- 12.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 12.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.
- 12.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidade ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura de Emissão, as partes se obrigam a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura de Emissão, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a

intenção e o objetivo das partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

- 12.4 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.
- 12.5 As partes reconhecem esta Escritura de Emissão e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 585, incisos I e II, da Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil").
- 12.6 Para os fins desta Escritura de Emissão, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 461, 461-A, 621, 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

13. LEI DE REGÊNCIA

- 13.1 Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

14. FORO

- 14.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes desta Escritura de Emissão.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 19 de junho de 2012.

(As assinaturas seguem nas 3 (três) páginas seguintes.)

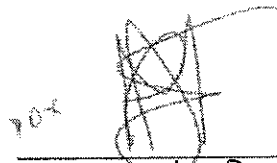
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Primeira Emissão de BR Properties S.A., celebrado entre BR Properties S.A e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários – Página de Assinaturas 1/3.

BR PROPERTIES S.A.



Nome: Claudio Bion
Cargo: Diretor



Nome: Pedro Dalto
Cargo: Diretor

Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Primeira Emissão de BR Properties S.A., celebrado entre BR Properties S.A e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários – Página de Assinaturas 2/3.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



Nome:
Cargo: **Marcelle Santoro**
PROCURADOR

Testemunhas:

58