



JUCESP PROTOCOLO
0.869.553/12-4



JUCESP
2012

**ESCRITURA PARTICULAR DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL, PARA DISTRIBUIÇÃO
PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA RB CAPITAL REALTY VII
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Por este instrumento, as partes abaixo qualificadas:

RB CAPITAL REALTY VII EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ sob nº 14.404.279/0001-83, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante denominada simplesmente "Emissora";

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, sala 514, bloco 4, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu estatuto social, nomeada neste instrumento, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, para representar, perante a Emissora, a comunhão dos interesses dos debenturistas da presente emissão, doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário"; e, ainda,

como intervenientes, na qualidade de emissoras de cotas a serem dadas em garantia dos debenturistas e detentoras de direitos creditórios a serem dados em garantia das debêntures,

AMONETI EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade de responsabilidade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200, Edifício Miami, Bloco C, Conjunto 42 S-13, Jardim Morumbi, CEP 05693-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.522.950/0001-28, por seus representantes ao final assinados, doravante denominada simplesmente "SPE Amoneti";

FURANO EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade de responsabilidade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200, Edifício Miami, Bloco C, Conjunto 42 T-22, Jardim Morumbi, CEP 05693-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.675.123/0001-74, por seus representantes ao final assinados, doravante denominada simplesmente "SPE Furano";

IBERO EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade de responsabilidade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200, Edifício Miami, Bloco C, Conjunto 31 G-29, Jardim Morumbi, CEP 05693-000,



9

DUCE SP

OP DE SP

inscrita no CNPJ sob o nº 09.591.885/0001-15, por seus representantes ao final assinados, doravante denominada simplesmente "SPE Ibero" que, em conjunto com a Emissora, o Agente Fiduciário, a SPE Amoneti e a SPE Furano são denominadas "Partes";

celebram a presente "Escritura Particular da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, com Garantia Real, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da RB Capital Realty VII Empreendimentos Imobiliários S.A.", doravante denominada simplesmente "Escritura", nos termos e condições abaixo.

1. TERMOS DEFINIDOS

1.1 Os termos definidos e expressões adotados nesta Escritura, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído abaixo, bem como ao longo desta Escritura.

Acordo de Consorciadas	Significa, conjuntamente: <ul style="list-style-type: none">(i) o Acordo de Consorciadas do Consórcio Álvaro Alvim, celebrado em 28 de dezembro de 2011 pela SPE Amoneti;(ii) o Acordo de Consorciadas do Consórcio Central Park, celebrado em 05 de maio de 2012 pela SPE Furano; e(iii) o Acordo de Consorciadas do Consórcio Esplanada Business, celebrado em 30 de março de 2012 pela SPE Ibero.
Agente Fiduciário	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Banco Mandatário	Itaú Unibanco S.A.
CETIP	CETIP S.A. – Mercados Organizados.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código Civil Brasileiro	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterado.



9

JUCESP

27 08 12

Código de Processo Civil

Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterado.

Compromisso de Compra e Venda de Quotas e Contrato de Compra e Venda de Quotas

Significa, conjuntamente:

- (i) o Compromisso de Compra e Venda de Quotas da Sociedade Empresária Limitada Amoneti Empreendimentos Imobiliários Ltda. celebrado em 30 de junho de 2011, pela RB Capital Realty S.A., e aditado nos termos do Primeiro Aditamento ao Compromisso de Compra e Venda de Quotas da Sociedade Empresária Amoneti Empreendimentos Imobiliários Ltda., celebrado em 28 de dezembro de 2011;
- (ii) o Compromisso de Compra e Venda de Quotas da Sociedade Empresária Limitada Furano Empreendimentos Imobiliários Ltda., celebrado em 30 de junho de 2011, pela RB Capital Realty S.A., e aditado nos termos do Primeiro Aditamento ao Compromisso de Compra e Venda de Quotas da Sociedade Empresária Furano Empreendimentos Imobiliários Ltda., celebrado em 05 de janeiro de 2012; e
- (iii) o Contrato de Compra e Venda de Quotas da Sociedade Empresária Limitada Ibero Empreendimentos Imobiliários Ltda., celebrado em 30 de março de 2012, pela RB Capital Realty VII Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas

Significa o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, celebrado em 08 de agosto de 2012 entre a Emissora e o Agente Fiduciário, com a interveniência das SPEs, conforme definido abaixo, por meio do qual as quotas das SPEs, de titularidade da Emissora, serão alienadas fiduciariamente em garantia das Debêntures;

Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Significa o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Decorrentes de Receita e Lucros e Outras



Handwritten signature and scribble.

DUCE SP

08 de agosto de 2012

Avenças, celebrado em 08 de agosto de 2012, entre as SPEs, a Emissora e o Agente Fiduciário, com a interveniência do Banco Pine S.A., por meio do qual recursos oriundos dos Empreendimentos são cedidos fiduciariamente em garantia do pagamento das obrigações pecuniárias da Emissora, previstas nesta Escritura;

Contrato de Constituição do Consórcio

Significa, conjuntamente:

- (i) o Contrato de Constituição de Consórcio, celebrado em 28 de dezembro de 2011 pela SPE Amoneti;
- (ii) o Contrato de Constituição de Consórcio, celebrado em 05 de maio de 2012 pela SPE Furano; e
- (iii) o Contrato de Constituição de Consórcio, celebrado em 30 de março de 2012 pela SPE Ibero.

Contrato de Colocação

Contrato de Colocação para Distribuição Pública, com Esforços Restritos, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real, em Série Única, da RB Capital Realty VII Empreendimentos Imobiliários S.A., celebrado entre a Instituição Intermediária e a Emissora.

CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

Data de Emissão

01 de agosto de 2012.

Data de Vencimento

25 de maio de 2017.

Debêntures

As debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real, da 1ª emissão da RB Capital Realty VII Empreendimentos Imobiliários S.A.

Debêntures em Circulação para fins de deliberação em Assembleia

Todas as Debêntures subscritas, excluídas (a) aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora; e (b) as de titularidade de (1) empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora; (2) acionistas controladores e empresas controladoras, direta ou



Handwritten signature and scribble.

DUCE SP

SP de SP

indiretamente, pela Emissora e (8) administradores da Emissora, incluindo cônjuges e parentes até 2º grau.

Debenturistas

Titulares das Debêntures.

Emissão

1ª emissão de debêntures da Emissora.

Emissora

RB Capital Realty VII Empreendimentos Imobiliários S.A.

Empreendimentos

Significa, conjuntamente:

- (I) o empreendimento imobiliário, objeto do Consórcio Álvaro Alvim, formado por meio do Contrato de Constituição de Consórcio, celebrado em 28 de dezembro de 2011 pela SPE Amoneti;
- (II) o empreendimento imobiliário, objeto do Consórcio Central Park, formado por meio do Contrato de Constituição de Consórcio, celebrado em 05 de maio de 2012 pela SPE Furano; e
- (III) o empreendimento imobiliário, objeto do Consórcio Esplanada Business, formado por meio do Contrato de Constituição de Consórcio, celebrado em 30 de março de 2012 pela SPE Ibero.

Encargos Moratórios

Encargos moratórios previstos no item 5.9.3 desta Escritura.

Escritura

A presente Escritura Particular da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, com Garantia Real, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da RB Capital Realty VII Empreendimentos Imobiliários S.A.

Grupo Econômico

Sociedades controladoras, controladas, coligadas e/ou sob controle comum, direto ou indireto.

Instituição Escrituradora

Itaú Corretora de Valores S.A.



5

JUCESP

OP 08 10

Instituição Intermediária

Pine Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 8.501, 29º andar, sala 15, inscrita no CNPJ sob nº 92.236.777/0001-78.

Instrução CVM nº 28/83

Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada.

Instrução CVM nº 358/02

Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.

Instrução CVM nº 476/09

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.

Investidores Qualificados

Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, observado que (a) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados; e (b) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04 deverão subscrever, no âmbito da oferta, Debêntures no montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

IPC

Índice de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE.

IPCA

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

JUCESP

Junta Comercial do Estado de São Paulo.

Juros Remuneratórios

Os juros remuneratórios das Debêntures calculados nos termos do item 5.6 abaixo.

Lei nº 6.404/76

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



Handwritten signature and a large, stylized mark resembling a '9' or a checkmark.

JUCESP
27 08 12

Período de Capitalização dos Juros Remuneratórios	Intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização dos Juros Remuneratórios, ou na data prevista para pagamento de juros imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização dos Juros Remuneratórios, e termina na data prevista para o pagamento de juros correspondente ao período. Cada Período de Capitalização dos Juros Remuneratórios sucede o anterior sem solução de continuidade.
Prêmio de Resgate Antecipado	O prêmio incidente na hipótese de resgate antecipado das Debêntures, na forma prevista no item 6.1.
SDT	Módulo de Distribuição de Títulos.
SND	Módulo Nacional de Debêntures.
SPEs	Significa, conjuntamente, SPE Amoneti, SPE Furano e SPE Ibero.
SPE Amoneti	Controlada direta da Emissora, e interveniente desta Escritura, Amoneti Empreendimentos Imobiliários Ltda.
SPE Furano	Controlada direta da Emissora, e interveniente desta Escritura, Furano Empreendimentos Imobiliários Ltda.
SPE Ibero	Controlada direta da Emissora, e interveniente desta Escritura, Ibero Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Valor Nominal Unitário	O valor nominal unitário de cada Debênture, equivalente a R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

2. AUTORIZAÇÃO

2.1. A presente Escritura é firmada com base na autorização deliberada em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 08 de agosto de 2012.



Handwritten signature and a large, stylized mark resembling a stylized 'A' or a signature.

3. DOS REQUISITOS

3.1. A Emissão será realizada com observância dos requisitos abaixo indicados.

3.1.1. Arquivamento e Publicação da Deliberação

3.1.1.1. A ata da referida assembleia geral extraordinária que deliberou sobre a presente Emissão e eventuais outras atas de assembleias que venham a tratar da Emissão será(ão) devidamente arquivada(s) na JUCESP e publicada(s) no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Diário do Comércio e da Indústria do Estado de São Paulo (DCI), nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei nº 6.404/76.

3.1.2. Inscrição da Escritura

3.1.2.1. Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão inscritos na JUCESP, conforme disposto do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei nº 6.404/76.

3.1.3. Registro na CVM

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

3.1.4. Registro na ANBIMA

3.1.4.1. A Emissão não será registrada na ANBIMA por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários".

4. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

4.1. Objeto e Capital Social da Emissora

4.1.1. A Emissora tem por objeto social: (a) compra e venda de bens imóveis, voltados para o segmento residencial (loteados e incorporados) e comercial (*built-to-suit*, *sale-leaseback* e arrendamentos); (b) participação como sócia, acionista, cotista, participante, debenturista, etc., em outras sociedades simples, empresárias, fundos de investimento e em empreendimentos, voltados para o segmento residencial (incorporação e loteamento) e comercial (*built-to-suit*, *sale-leaseback* e arrendamentos); (c) administração direta ou indireta de empreendimentos imobiliários, voltados à área residencial (incorporação e loteamento) e



Handwritten signature and initials.

30037

37 03 10

comercial (*built-to-suit, sale-leaseback* e arrendamentos); (d) intermediação na compra, venda e aluguel de imóveis e terrenos por agentes e corretores imobiliários sob contrato; prestação de serviços de assessoramento em questões relativas a investimentos imobiliários e aluguel de imóveis de terceiros; avaliação de imóveis para qualquer finalidade; e as atividades de administração de imóveis que combinam os serviços de natureza imobiliária com serviços de gerência operacional e administrativa.

4.1.2. Nos termos da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 03 de agosto de 2012, a Emissora possui um capital social totalmente subscrito e integralizado no valor de R\$ 3.104.614,00 (três milhões, cento e quatro mil, seiscentos e quatorze reais).

4.2. Número da Emissão

4.2.1. Esta é a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora.

4.3. Número de Séries

4.3.1. A Emissão será realizada em série única.

4.4. Montante da Emissão

4.4.1. O montante total da emissão será de até R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais), na Data de Emissão.

4.5. Quantidade de Debêntures

4.5.1. Serão emitidas até 36.000 (trinta e seis mil) Debêntures.

4.6. Banco Mandatário e Instituição Escrituradora

4.6.1. O Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira, nº 707, 9º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, será o Banco Mandatário da Emissão e a Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob nº 61.194.353/0001-64, será a Instituição Escrituradora das Debêntures.

4.7. Destinação dos Recursos

4.7.1. Os recursos captados por meio da presente Emissão serão destinados a capital de giro e investimentos nos Empreendimentos.



S

JUCESP
27 08 12

4.8. Registro para Distribuição e Negociação

4.8.1. As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário por meio do módulo SDT, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a liquidação financeira realizada por meio da CETIP, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis da CETIP.

4.8.2. As Debêntures somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelos Investidores Qualificados, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09, e do cumprimento pela Emissora das obrigações previstas no artigo 17 da citada Instrução.

4.8.3. Sem prejuízo do disposto no item acima, as Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário no módulo SND, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a custódia eletrônica e a liquidação financeira das Debêntures realizadas pela CETIP.

4.9. Colocação e Procedimento de Distribuição

4.9.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, observados os termos e condições previstos no Contrato de Colocação, com intermediação da Pine Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, por meio do módulo SDT, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo permitida a procura de, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados e a subscrição por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados, observado o artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09.

4.9.2. A colocação das Debêntures deverá ser efetuada no prazo de até 06 (seis) meses contados da data de início de distribuição, conforme Contrato de Colocação.

5. DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

5.1. Características Básicas

5.1.1. Valor Nominal Unitário

5.1.1.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.



NUCESP
27 08 12

5.1.2. *Quantidade de Debêntures*

5.1.2.1. Serão emitidas até 36.000 (trinta e seis mil) Debêntures, perfazendo o valor total da Emissão de até R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais).

5.1.3. *Número de Séries*

5.1.3.1. A Emissão será em série única.

5.1.4. *Data de Emissão*

5.1.4.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será no dia 01 de agosto de 2012.

5.1.5. *Prazo e Data de Vencimento*

5.1.5.1. O vencimento final das Debêntures ocorrerá ao término do prazo de 57 (cinquenta e sete) meses e 24 (vinte e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de maio 2017, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado previstas no item 6.2 abaixo. Na ocasião do vencimento, a Emissora obriga-se a proceder ao pagamento das Debêntures que ainda estejam em circulação pelo saldo de seu Valor Nominal Unitário, atualizado nos termos do item 5.5 abaixo e acrescido dos Juros Remuneratórios devidos, calculados na forma prevista nesta Escritura, bem como de eventuais Encargos Moratórios.

5.1.6. *Forma e Emissão de Certificados*

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

5.1.7. *Comprovação de Titularidade das Debêntures*

5.1.7.1. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito das Debêntures emitido pela Instituição Escrituradora. Adicionalmente, para as Debêntures custodiadas eletronicamente no SND, será emitido extrato em nome do titular das Debêntures pela CETIP, que servirá igualmente de comprovação de titularidade das Debêntures.



5

DUCESP
27 08 12

5.1.8. *Conversibilidade e Tipo*

5.1.8.1. As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

5.1.9. *Espécie*

5.1.9.1. As Debêntures contarão com garantia real.

5.2. Subscrição

5.2.1. *Prazo de Subscrição*

5.2.1.1. As Debêntures poderão ser subscritas a qualquer tempo, dentro do prazo de distribuição, estabelecido pela Instrução CVM nº 476/09, de acordo com o disposto no item 4.9.2 acima.

5.2.2. *Preço de Subscrição*

5.2.2.1. O preço de subscrição das Debêntures será seu Valor Nominal Unitário acrescido de sua atualização e dos Juros Remuneratórios incidentes no período, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de integralização das Debêntures.

5.3. Integralização e Forma de Pagamento

5.3.1. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato de subscrição, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à CETIP, quando custodiadas eletronicamente na CETIP.

5.4. Direito de Preferência

5.4.1. Não há direito de preferência na subscrição das Debêntures.

5.5. Atualização do Valor Nominal Unitário

5.5.1. O Valor Nominal Unitário de cada uma das Debêntures será atualizado, *pro rata temporis* por dias úteis, pela variação acumulada do IPCA, na menor periodicidade permitida pela legislação aplicável, desde a Data de Emissão até a Data de Vencimento.

5.5.2. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado pela seguinte fórmula:



S

DUCESP

VNa = VNe x C 27 08 12

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário de emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

onde:

n = Número total de números-índices considerados na atualização do ativo, 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. Após a data de aniversário, valor do número-índice do IPCA do mês de atualização, ou seja, para a primeira atualização do Valor Nominal Unitário que ocorrerá em 25 de agosto de 2012, será utilizado o número índice do IPCA de julho de 2012;

NI_{k-1} = Valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”, ou seja, para a primeira atualização do Valor Nominal Unitário que ocorrerá em 25 de agosto de 2012, será utilizado o número índice do IPCA de junho de 2012;

dup = Número de dias úteis entre a Data de Emissão ou a última data de aniversário das Debêntures e a data de cálculo, limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preço do IPCA, sendo “dup” um número inteiro; e

dut = Número de dias úteis contidos entre a Data de Emissão ou a última e a próxima data de aniversário das Debêntures, sendo “dut” um número inteiro.



A

DUCESP
27 08 12

Observações:

- (1) Considera-se a data de aniversário das Debêntures, para fins de cálculo da atualização monetária, todo dia 25 de cada mês, ou o primeiro dia útil posterior, caso a referida data não seja dia útil.
- (2) O termo "número-índice" refere-se ao número-índice do IPCA, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.
- (3) Considera-se como mês de atualização, o período anual/mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas do ativo em questão.
- (4) Os fatores resultantes da expressão: $(NI_k/NI_{k-1})^{dup/dut}$, são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- (5) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

5.5.3. A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

- a) caso no mês de atualização o IPCA não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizado o último índice divulgado pelo IBGE;
- b) na hipótese de extinção do IPCA, o índice será substituído pelo IPC;
- c) caso no mês de atualização o IPCA não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizado o último IPC divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas;
- d) na hipótese de extinção do IPC, será utilizado o índice de preços que melhor reflita a variação de preços no período aplicável, estabelecido pela Emissora e pelos Debenturistas através de consentimento mútuo;
- e) o IPCA, o IPC e os eventuais outros índices, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- f) considera-se data de aniversário o dia da data de vencimento ou o dia informado como referência para utilização do índice, em cada mês; e
- g) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o *pro rata* do último dia útil anterior.

JUCESP
27 08 12

5.6. Juros Remuneratórios

5.6.1. As Debêntures farão jus ao pagamento de Juros Remuneratórios prefixados, à razão de 8,66% (oito inteiros e sessenta e seis centésimos por cento) ao ano, base 252 dias úteis calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, incidentes, a partir da Data de Emissão, sobre o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado conforme disposto no item 5.5 acima. Os Juros Remuneratórios serão pagos em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais e consecutivas, no dia 25 do respectivo mês ou no primeiro dia útil subsequente, sendo a primeira parcela devida em 25 de junho de 2013.

5.6.2. Os Juros Remuneratórios do período compreendido entre a Data de Emissão e 25 de maio de 2013, serão incorporados mensalmente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, todo dia 25 de cada mês, ocorrendo a primeira incorporação no dia 25 de agosto de 2012, atualizado nos termos do item 5.5 acima, sendo o dia 25 de junho de 2013 a data do primeiro pagamento das 48 (quarenta e oito) parcelas mensais de Juros Remuneratórios.

O cálculo dos Juros Remuneratórios obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

onde:

J = Valor unitário de juros, no caso de juros fixos, devidos no final de cada Período de Capitalização dos Juros Remuneratórios, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário, atualizado de acordo com o disposto no item 5.5 acima, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = \left\{ \left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}} \right\}$$

onde:

i = 8,66% (oito inteiros e sessenta e seis centésimos por cento); e

DUCE SP

37 09 13

dup = Número de dias úteis entre a Data de Emissão, Incorporação ou o último evento, conforme o caso, e a data atual, sendo "dup" um número inteiro.

5.7. Repactuação

5.7.1. Não haverá repactuação das Debêntures.

5.8. Amortização do Principal

5.8.1. As Debêntures serão amortizadas em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas, no dia 25 do respectivo mês ou no primeiro dia útil subsequente, sendo a primeira parcela devida em 25 de junho de 2015, conforme indicado na tabela abaixo:

PARCELA DE AMORTIZAÇÃO	DATA DE PAGAMENTO	PERCENTUAL DE AMORTIZAÇÃO SOBRE O VNA
1ª (primeira)	25/06/2015	2,50 %
2ª (segunda)	25/07/2015	5,00 %
3ª (terceira)	25/08/2015	7,50 %
4ª (quarta)	25/09/2015	10,00 %
5ª (quinta)	25/10/2015	12,50 %
6ª (sexta)	25/11/2015	15,00 %
7ª (sétima)	25/12/2015	17,50 %
8ª (oitava)	25/01/2016	22,50 %
9ª (nona)	25/02/2016	27,50 %
10ª (décima)	25/03/2016	32,50 %
11ª (décima primeira)	25/04/2016	37,50 %
12ª (décima segunda)	25/05/2016	42,50 %
13ª (décima terceira)	25/06/2016	47,50 %
14ª (décima quarta)	25/07/2016	52,50 %
15ª (décima quinta)	25/08/2016	57,50 %
16ª (décima sexta)	25/09/2016	62,50 %
17ª (décima sétima)	25/10/2016	67,50 %
18ª (décima oitava)	25/11/2016	72,50 %
19ª (décima nona)	25/12/2016	77,50 %
20ª (vigésima)	25/01/2017	82,50 %
21ª (vigésima primeira)	25/02/2017	87,50 %
22ª (vigésima segunda)	25/03/2017	92,50 %
23ª (vigésima terceira)	25/04/2017	97,50 %
24ª (vigésima quarta)	25/05/2017	100,00 %

DUCE SP
27 08 10

5.8.2. O cálculo das amortizações obedecerá à seguinte fórmula:

$$AMT = [VNa \times \text{taxa}]$$

onde:

AMT= Valor unitário da amortização calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento; e

taxa = Percentual referente à parcela de amortização, indicado na tabela constante do item 5.8.1 acima.

5.8.3. O Valor Nominal Unitário das Debêntures após cada amortização será apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNr = VNa - AMT$$

onde:

VNr = Valor Nominal Unitário remanescente após a amortização, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

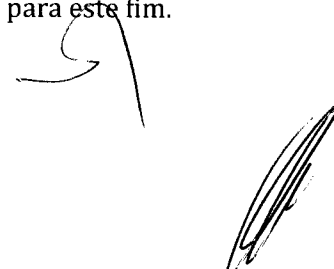
VNa = saldo do Valor Nominal Unitário atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, antes de pagamento da amortização, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento; e

AMT = valor unitário da última amortização, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento.

5.9. Condições de Pagamento

5.9.1. Local de Pagamento e Imunidade Tributária

5.9.1.1. Os pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora (a) utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP; ou (b) na hipótese de as Debêntures não estarem custodiadas eletronicamente na CETIP, (1) na sede da Emissora ou do Banco Mandatário; ou (2) conforme o caso, pela instituição financeira contratada para este fim.



DUCE SP
27 08 10

5.9.1.2. O Debenturista que gozar de imunidade, isenção, não-incidência ou alíquota zero de tributos relacionados ao investimento ou ao recebimento de quaisquer valores relacionados às Debêntures deverá encaminhar ao Banco Mandatário, com cópia para a Emissora, na data em que subscrever ou adquirir Debêntures, declaração devidamente fundamentada em que informe tal condição, indicando a espécie do tributo de cujo recolhimento está dispensado e o diploma legal que estabelece a imunidade, isenção, não-incidência ou alíquota zero, bem como que atende a todas as condições e requisitos porventura estabelecidos para a fruição do respectivo benefício fiscal. Do contrário, terá descontado dos seus rendimentos, decorrentes do pagamento das Debêntures de sua titularidade, os valores que seriam devidos por aqueles que, nos termos da legislação tributária em vigor, não gozem de tal benefício fiscal.

5.9.1.2.1. O Debenturista que tenha prestado declaração sobre sua condição de imunidade, isenção, não-incidência ou alíquota zero de tributos, nos termos do item acima, e que tiver essa condição alterada por disposição normativa, ou por deixar de atender as condições e requisitos porventura prescritos no dispositivo legal aplicável, ou ainda, tiver essa condição questionada por autoridade judicial, fiscal ou regulamentar competente, deverá comunicar esse fato, de forma detalhada e por escrito, ao Banco Mandatário, com cópia para a Emissora, bem como prestar qualquer informação adicional em relação ao tema que lhe seja solicitada pelo Banco Mandatário ou pela Emissora.

5.9.1.2.2. Mesmo que tenha recebido a declaração referida no item 5.9.1.2 acima, e desde que tenha fundamento legal para tanto, fica facultado à Emissora depositar em juízo ou descontar de quaisquer valores relacionados às Debêntures a tributação que entender devida, sem que esse fato possa gerar pretensão indenizatória contra a Emissora ou o Banco Mandatário por parte de qualquer Debenturista ou terceiro.

5.9.2. *Prorrogação dos Prazos*

5.9.2.1. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação tratada nesta Escritura, até o primeiro dia útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia em que não houver expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento da respectiva obrigação coincidir com sábado, domingo ou feriado nacional.

JUCE SP
27 08 12

5.9.3. *Encargos Moratórios*

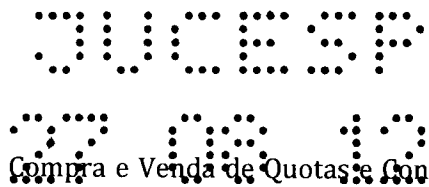
5.9.3.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão atualizados nos termos do item 5.5 da presente Escritura e acrescidos dos Juros Remuneratórios previstos no item 5.6 da presente Escritura, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

5.9.4. *Decadência dos Direitos aos Acréscimos*

5.9.4.1. Sem prejuízo do disposto no item 5.9.3.1 acima, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento pelo prazo estabelecido em Lei.

5.9.5. *Natureza da Operação e Quitação dos Débitos relativos às Debêntures*

5.9.5.1. No contexto desta Emissão, o regular pagamento das Debêntures está diretamente e exclusivamente vinculado ao recebimento, pela Emissora, dos valores relativos aos créditos oriundos dos Contratos de Constituição de Consórcio. Os seguintes fatos, verificáveis na data desta Escritura, corroboram esta afirmação: (a) os únicos ativos relevantes da Emissora são as quotas da SPE Amoneti, as quotas da SPE Furano e os recursos em caixa, que serão utilizados para compra das quotas da SPE Ibero, nos termos do Contrato de Compra e Venda de Quotas da Sociedade Empresária Limitada Ibero Empreendimentos Imobiliários Ltda., datado de 30 de março de 2012; (b) os únicos ativos relevantes de cada uma das SPEs são os imóveis que serão alocados para o desenvolvimento e construção dos Empreendimentos e os créditos e os direitos decorrentes dos respectivos Contratos de Constituição do Consórcio; e (c) as garantias conferidas aos Debenturistas para o pagamento das Debêntures são (i) a alienação fiduciária das quotas das SPEs; (ii) a cessão de direitos creditórios, a que as SPEs fazem jus, oriundos dos respectivos Contratos de Constituição do Consórcio e documentos a eles relacionados; (iii) a cessão de direitos creditórios, a que a Emissora faz jus, oriundos de distribuição de lucros pelas SPEs; (iv) a cessão dos direitos, atuais e futuros, detidos pelas SPEs e pela Emissora, resultado dos valores que venham a ser depositados em determinadas contas correntes vinculadas ("Contas Vinculadas"), e (v) cessão fiduciária dos recursos disponíveis nas Contas Vinculadas que venham, eventualmente, a ser aplicados em produtos financeiros de investimento, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sem prejuízo dos demais direitos e obrigações dos respectivos Contratos de Constituição do Consórcio (incluindo os contratos de garantia a eles



respectivamente relacionados) e do Compromisso de Compra e Venda de Quotas e Contrato de Compra e Venda de Quotas.

5.9.5.2. Considerando-se o contexto descrito no item 5.9.5.1 acima, em caso de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, independentemente do recebimento da totalidade dos valores relacionados às Debêntures, os Debenturistas obrigam-se a:

- a) conferir à Emissora a mais plena, geral e irrestrita quitação das obrigações previstas nesta Escritura desde que, cumulativamente: (1) a Emissora e a respectiva SPE tenham adotado todos os procedimentos previstos nesta Escritura, no respectivo Contrato de Constituição do Consórcio (incluindo os contratos de garantia e outros contratos a eles relacionados) para garantir o recebimento dos recursos necessários ao pagamento das Debêntures incluindo, mas não se limitando, às obrigações previstas nos itens 11.1, "n", "o", "p" ou "q"; (2) a Emissora e a respectiva SPE tenham exaurido todas as medidas legais cabíveis para exigir o pagamento dos valores relacionados às Debêntures; (3) a Emissora e a respectiva SPE tenham adotado todas as medidas razoáveis requeridas pelos Debenturistas para a cobrança e o recebimento dos recursos relacionados às Debêntures e aos créditos oriundos do respectivo Contrato de Constituição de Consórcio e documentos relacionados; e (4) a Emissora tenha disponibilizado aos Debenturistas a totalidade de seu patrimônio para fins de liquidação das Debêntures; e
- b) não requerer a falência da Emissora enquanto as medidas referidas nos subitens "a" "1", "2" e "3", acima, estiverem sendo devidamente adotadas e/ou observadas pela Emissora e pela respectiva SPE.

5.10. Publicidade

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

5.11. Garantias

5.11.1. Em garantia ao fiel pagamento das Debêntures, bem como de todos os demais valores, incluindo os Encargos Moratórios, decorrentes desta Escritura (i) foi constituída a alienação fiduciária das quotas de emissão das SPEs, pactuada nos termos do Contrato de

DUCE SP

27 de maio de 2012

Alienação Fiduciária de Quotas; e (ii) foi formalizada a cessão de direitos creditórios, a que as SPEs fazem jus, oriundos dos respectivos Contratos de Constituição do Consórcio e documentos a eles relacionados; a cessão de direitos creditórios, a que a Emissora faz jus, oriundos de distribuição de lucros pelas SPEs; a cessão dos direitos, atuais e futuros, detidos pelas SPEs e pela Emissora, resultado dos valores que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas; e cessão fiduciária dos recursos disponíveis nas Contas Vinculadas que venham, eventualmente, a ser aplicados em produtos financeiros de investimento, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sem prejuízo dos demais direitos e obrigações dos respectivos Contratos de Constituição do Consórcio (incluindo os contratos de garantia a eles respectivamente relacionados) e do Compromisso de Compra e Venda de Quotas e Contrato de Compra e Venda de Quotas.

5.11.2. Com base nos respectivos contratos sociais das SPEs, verificou-se que, na Data de Emissão, a garantia real decorrente do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas representa 106,07% (cento e seis vírgula zero sete por cento) do valor total das obrigações da Emissora nos termos desta Escritura, sendo certo que o valor contabilizado das quotas dadas em garantia totalizavam R\$ 38.186.610,46 (trinta e oito milhões, cento e oitenta e seis mil, seiscentos e dez reais e quarenta e seis centavos), conforme balancetes das SPEs, todos com data base de 31 de maio de 2012.

6. DO RESGATE ANTECIPADO E DO VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Resgate Antecipado

6.1.1. As Debêntures poderão ser, a qualquer tempo, resgatadas antecipadamente, total ou parcialmente, a critério exclusivo da Emissora. Para que possa exercer a faculdade do resgate referida acima, a Emissora deverá, com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência, comunicar ao Agente Fiduciário sobre sua decisão para que este, por meio de correspondência, notifique imediatamente cada Debenturista acerca do tema. Tanto a comunicação da Emissora ao Agente Fiduciário, como a do Agente Fiduciário aos Debenturistas deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: (a) data do resgate; e (b) volume ou número de Debêntures que será resgatado. O resgate antecipado será efetuado pelo saldo atualizado do valor principal das Debêntures que estejam sendo resgatadas, acrescido (a) dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* até a data do efetivo pagamento das Debêntures resgatadas; (b) dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura até a data do resgate antecipado; e (c) de Prêmio de Resgate Antecipado, apurado com base na diferença entre (i) o valor futuro das Debêntures na curva descontado pelo risco de crédito da Emissão, de 575 (quinhentos e setenta e cinco) pontos percentuais, acrescido da taxa de remuneração do cupom NTN-B15, ou NTN-B vigente de prazo médio equivalente na data do resgate antecipado; e (ii) o valor da Debênture na curva na data do resgate antecipado. O

DUCE SP

27 08 12

Prêmio de Resgate Antecipado será calculado de acordo com a fórmula a seguir incidente sobre o saldo atualizado do valor principal das Debêntures que estejam sendo resgatadas. As Debêntures resgatadas serão obrigatoriamente canceladas.

$$P = \text{Máximo} \left\{ 0, \left[\frac{(1 + i)^{\frac{Du}{252}}}{(1 + X\% + 5,75\%)^{\frac{Du}{252}}} - 1 \right] \times VNa \times Q \right\}$$

onde:

P: Valor do Prêmio de Resgate Antecipado;

i: 8,66% a.a. (oito inteiros e sessenta e seis centésimos por cento ao ano);

X: taxa de remuneração (cupom de IPCA) da NTN-B15, ou NTN-B vigente de prazo médio equivalente, + 575bp na data do resgate antecipado, divulgada pela ANBIMA;

Du: prazo remanescente, em dias úteis, entre a data da ocorrência do resgate antecipado e a data de vencimento final das Debêntures;

VNa: Valor Nominal Unitário atualizado; e

Q: quantidade de Debêntures objeto de resgate.

6.1.1.1. Os valores relativos ao Prêmio de Resgate Antecipado serão devidos aos respectivos Debenturistas e serão pagos simultaneamente ao pagamento do resgate antecipado, sendo certo que todas as Debêntures objeto do resgate serão liquidadas em uma única data.

6.1.1.2. Caso as Debêntures estejam custodiadas eletronicamente no SND, o evento seguirá os procedimentos adotados pela CETIP. Para tanto, a CETIP deverá ser comunicada pela Emissora com o “de acordo” do Agente Fiduciário com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis contados da realização do resgate.

6.1.1.3. Na hipótese de deliberação de resgate antecipado parcial, adotar-se-á o critério de sorteio para identificação das Debêntures que serão resgatadas, a ser realizado na presença do Agente Fiduciário e com divulgação do resultado a todos os Debenturistas por meio de comunicado, inclusive no que concerne às regras do sorteio, nos termos do artigo 55, §2º, da Lei nº 6.404/76.

DUCE SP

27 08 13

6.1.1.4. O resgate antecipado parcial, caso ocorra, para as Debêntures custodiadas eletronicamente no SND será operacionalizado exclusivamente 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 das quantidades de Debêntures a serem resgatadas, serão realizadas fora do âmbito da CETIP. Os Debenturistas, na data do efetivo resgate parcial, deverão adotar todos os procedimentos de operação de compra e venda definitiva no mercado secundário junto à CETIP sob pena de não terem suas Debêntures efetivamente resgatadas. Caso a CETIP venha a implementar outra funcionalidade para operacionalizar o evento de resgate antecipado parcial das Debêntures, não haverá a necessidade de qualquer aditamento à presente Escritura ou qualquer outra formalidade, estando os Debenturistas sujeitos aos procedimentos estabelecidos pela CETIP à época do resgate antecipado.

6.1.1.5. Não obstante o disposto acima, as Partes desde já acordam que o Prêmio de Resgate Antecipado não será devido na hipótese de a necessidade de regate antecipado das Debêntures ser decorrente da aceleração dos recebimentos, pelas SPEs, dos valores relativos aos Empreendimentos.

6.2. Vencimento Antecipado

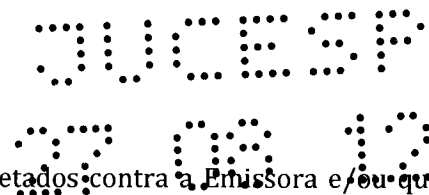
6.2.1. Hipóteses de vencimento antecipado automático

6.2.1.1. O Agente Fiduciário declarará antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura e exigirá dela o imediato pagamento do saldo devedor atualizado do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo pagamento, calculados *pro rata temporis*, dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, na data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses:

- a) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura;
- b) oneração, transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pelas SPEs, pela Emissora ou pela RB Capital Realty S.A., dos direitos e das obrigações assumidas no respectivo Contrato de Constituição do Consórcio, ou em contratos relacionados, assim como no respectivo Compromisso de Compra e Venda de Quotas e Contrato de Compra e Venda de Quotas, conforme o caso;
- c) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei nº 6.404/76;

JUCESP
27 08 12

- d) não cumprimento de uma ou mais sentenças arbitrais definitivas ou judiciais transitadas em julgado em face da Emissora, que resultem ou possam resultar, em conjunto ou isoladamente, em obrigação de pagamento para a Emissora de valor unitário ou agregado superior a R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais);
- e) inadimplemento em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) que não seja sanado no prazo de 10 (dez) dias contados do recebimento de notificação específica, ou declaração de vencimento antecipado de qualquer financiamento ou mútuo contraído pela Emissora, ou de título emitido pela Emissora no âmbito do mercado de capitais, exceto quando os credores dessas dívidas forem sociedades controladoras, controladas, direta ou indiretamente, coligadas ou sob o mesmo controle que a Emissora ("cross default");
- f) redução de capital da Emissora ou das SPEs, sem o prévio consentimento dos Debenturistas, a níveis inferiores (i) a R\$ 3.104.614,00 (três milhões, cento e quatro mil, seiscientos e quatorze reais) para a Emissora; (ii) ao atual capital social das SPEs, conforme Contrato Social da SPE Amoneti, consolidado em 01 de maio de 2012; Contrato Social da SPE Furano, consolidado em 01 de maio de 2012; e Contrato Social da SPE Ibero, consolidado em 30 de março de 2012;
- g) alienação ou oneração de quotas das SPEs detidas pela Emissora, exceto pelos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas;
- h) subscrição ou aquisição de quotas das SPEs por qualquer parte que não a própria Emissora;
- i) inadimplemento, pela Emissora e/ou pelas SPEs, conforme o caso, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida na presente Escritura ou no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, não sanada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data do evento do inadimplemento;
- j) caso a Emissora e/ou qualquer uma das SPEs (1) solicite moratória; (2) solicite suspensão geral do pagamento; ou (3) torne-se insolvente;
- k) mudança direta do controle acionário/societário da Emissora;
- l) apresentação de (1) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou autofalência; (2) de requerimento ou decretação de falência, dissolução e/ou liquidação, não sanado no prazo judicial aplicável; ou (3) de quaisquer procedimentos análogos que venham a



ser criados por lei, requeridos pela ou decretados contra a Emissora e/ou qualquer uma das SPEs;

- m) caso a Emissora e/ou qualquer uma das SPEs, contraíam novas dívidas ou onerem bens em descumprimento a esta Escritura, exceto se (1) as dívidas forem subordinadas às Debêntures; ou (2) havendo aumento do capital social da Emissora, a contratação de novas dívidas, não subordinadas às Debêntures, ocorra na proporção do capital social majorado, sem afetar as condições de prioridade e o cumprimento das obrigações previstas nesta Escritura; ou (3) a constituição de garantia sobre os imóveis das respectivas SPEs para garantia do pagamento de financiamento bancário obtido e/ou a ser obtido pela consorciada líder do respectivo consórcio para construção do respectivo Empreendimento; ou (4) a hipoteca já existente sobre o imóvel objeto da matrícula nº 29.907, do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília, constituída em garantia da entrega de unidades do respectivo Empreendimento, em caso de a consorciada líder do respectivo consórcio obter financiamento bancário para o respectivo Empreendimento;
- n) caso ocorra (1) a rescisão; (2) a extinção, por qualquer motivo; ou, sem a prévia anuência dos Debenturistas; (3) a alteração material nos contratos que a Emissora e/ou que qualquer uma das SPEs seja parte ou tenha participação direta ou indireta, incluindo, mas não se limitando aos Contratos de Constituição de Consórcio, contratos relacionados e ao Contrato de Compra e Venda de Quotas da Sociedade Empresária Limitada Ibero Empreendimentos Imobiliários Ltda; (4) a alteração material nos Compromissos de Compra e Venda de Quotas, conforme aditados, das SPE Amoneti e SPE Furano. Para os fins do presente item, considera-se “alteração material” qualquer alteração significativa que reduza ou possa reduzir, restrinja ou possa restringir os direitos, garantias, o valor e/ou o fluxo de recebimentos originalmente definidos nos respectivos Contratos de Constituição de Consórcio e/ou que postergue ou possa postergar a data de recebimento de quaisquer desses valores; e
- o) descumprimento da obrigação prevista no item 7.1. p) desta Escritura.

6.2.2. *Hipóteses de vencimento antecipado por meio de Assembleia Geral de Debenturistas*

6.2.2.1. Tão logo o Agente Fiduciário tome ciência dos eventos listados abaixo, convocará imediatamente Assembleia Geral de Debenturistas, a se realizar no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de convocação, para deliberar sobre a declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações constantes desta Escritura e exigir da Emissora o pagamento integral do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, acrescido dos

JUCESP
07 08 10

Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo pagamento, ~~calculados pro rata temporis~~, dos Encargos Moratórios, se houver, bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos, calculados *pro rata temporis*, até a data do pagamento das Debêntures declaradas vencidas:

- a) prática de quaisquer atos em desacordo com o estatuto social da Emissora e esta Escritura que possam comprovadamente comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura;
- b) alteração do objeto social da Emissora, transcrito no item 4.1.1 acima, ou das SPEs, que modifique substancialmente as atividades atualmente praticadas;
- c) em caso de cisão, fusão, incorporação ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo diretamente a Emissora;
- d) autuação da Emissora pelos órgãos governamentais de caráter fiscal, ambiental, ou de defesa da concorrência, entre outros, que possa afetar significativamente a capacidade operacional, legal ou financeira da Emissora e/ou das SPEs e respectivas controladas;
- e) realização, por qualquer autoridade governamental, de ato com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, a totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Emissora, quotas de qualquer uma das SPEs e/ou respectivas controladas, exceto na hipótese de o referido ato resultar em justa indenização efetivamente paga pela respectiva autoridade governamental;
- f) protesto legítimo de títulos contra a Emissora ou contra qualquer uma das SPEs cujo valor unitário ou agregado seja igual ou superior a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), salvo se (1) tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Emissora e/ou pelas SPEs, conforme o caso; (2) for cancelado ou sustado em até 10 (dez) dias úteis; ou, ainda, (3) forem prestadas pela Emissora e/ou pelas SPEs, conforme o caso, e aceitas pelo Poder Judiciário, garantias em juízo;
- g) execuções judiciais de qualquer natureza nas quais a Emissora ou qualquer uma das SPEs figure no pólo passivo ou nas quais a procedência da ação gere passivo ou contingência em valor agregado igual ou superior a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), para as quais não tenha sido proposta medida judicial capaz de suspender os efeitos dessas execuções;



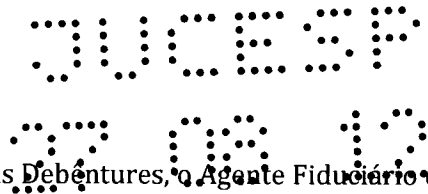
30.03.20

30.03.20

- h) descumprimento de qualquer disposição do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, que não seja sanado no prazo estabelecido em referido contrato;
- i) inadimplemento pela Emissora e/ou por qualquer uma das SPEs, conforme o caso, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida na presente Escritura, e/ou no respectivo Contrato de Constituição de Consórcio e contratos a eles relacionados e/ou no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, não sanado no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento pela Emissora e/ou pelas SPEs, conforme o caso, de notificação sobre o inadimplemento enviada pelo Agente Fiduciário, exceto nos casos de obrigações com prazo específico para cumprimento;
- j) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas, incompletas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações, informações ou garantias prestadas pela Emissora e/ou pelas SPEs, conforme o caso, nesta Escritura, no Contrato de Colocação, no respectivo Contrato de Constituição de Consórcio e contratos a ele relacionados, no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e/ou no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- k) nos demais casos previstos nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro; e
- l) após instrução dos debenturistas nesse sentido, não exercício, pela RB Capital Realty S.A. e/ou pela Emissora, conforme o caso, da opção de venda de quotas de emissão da respectiva SPE, prevista no respectivo Compromisso de Compra e Venda de Quotas e Contrato de Compra e Venda de Quotas.

6.2.2.2. Após a realização da Assembleia Geral de Debenturistas mencionada no item anterior, o Agente Fiduciário declarará antecipadamente vencidas todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura e exigirá dela o imediato pagamento dos valores indicados no item 6.2.2.1 acima, desde que Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação tenham optado por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

6.2.2.3. Na hipótese de não instalação da Assembleia Geral de Debenturistas por falta de quórum de instalação, não haverá a declaração, pelo Agente Fiduciário, do vencimento antecipado das obrigações da Emissora constantes desta Escritura, ocorrendo até 2 (duas) novas convocações de Assembleia Geral de Debenturistas, a serem realizadas no prazo de 15 (quinze) dias da respectiva convocação, desta vez com a presença de pelo menos 1 (um) Debenturista. Não sendo instalada a Assembleia Geral de Debenturistas nos termos acima, o Agente Fiduciário não declarará o vencimento antecipado das Debêntures.



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

6.2.4. Declarado o vencimento antecipado das Debêntures, seu pagamento deverá ser efetuado em até 5 (cinco) dias, contados do protocolo da carta mencionada no item 6.2.3 acima, prorrogáveis, a pedido da Emissora, mediante anuência dos Debenturistas.

6.2.5. Caso a Emissora não proceda ao pagamento das Debêntures na forma estipulada no item 6.2.4 acima, além dos Juros Remuneratórios devidos, serão acrescidos ao Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures os Encargos Moratórios, incidentes desde a data de vencimento antecipado das Debêntures até a data de seu efetivo pagamento.

7. DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DAS SPES

7.1 A Emissora adicionalmente obriga-se a:

- a) utilizar os recursos obtidos conforme descrito no item 4.7.1 desta Escritura;
- b) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - i) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; (2) declaração dos administradores da Emissora de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas nesta Escritura; bem como (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora;
 - ii) dentro de 15 (quinze) dias, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado às expensas da Emissora, com autorização prévia e por escrito da Emissora), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data da solicitação, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada;
 - iii) dentro de 30 (trinta) dias do término do exercício social, fornecer cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas, e de todas as

300837
37 08 12

reuniões da Diretoria e do Conselho de Administração realizadas no exercício imediatamente anterior;

- iv) dentro de 5 (cinco) dias úteis da data de seu envio aos Debenturistas, cópia de todas as cartas e comunicados enviados;
 - v) mediante solicitação, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações perante os Debenturistas no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da respectiva data de vencimento;
 - vi) fornecer informações que razoavelmente venham a ser solicitadas e cópias dos documentos correlatos a respeito de qualquer dos eventos indicados no item 6.2 acima, em até 5 (cinco) dias úteis após a sua ocorrência;
 - vii) informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à elaboração do relatório destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, §1º, alínea b, da Lei nº 6.404/76, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; e
 - viii) informar, trimestralmente, (1) o andamento e percentual de conclusão das obras referentes aos Empreendimentos de acordo com os cronogramas elaborados pela consorciada líder de cada um dos respectivos consórcios, conforme previsto em cada um dos respectivos Contratos de Constituição do Consórcio; (2) o fluxo de recebíveis previstos em cada um dos Contratos de Constituição do Consórcio, em decorrência dos Empreendimentos; e (3) o percentual de venda das unidades que compõem cada Empreendimento. As Partes encontram-se cientes e de acordo que o envio das informações dispostas no presente item possuem caráter meramente informativo, não importando em qualquer obrigação ou responsabilidade do Agente Fiduciário, em qualquer momento, por qualquer ato, fato ou prejuízo.
- c) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei nº 6.404/76, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor, em especial pelo artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09;
- d) atender integralmente as obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM nº

2008
27 08 12

476/09, abaixo listadas:

- i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404/76, e com as regras emitidas pela CVM;
 - ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
 - iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
 - iv) manter os documentos mencionados no item "iii" acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
 - v) observar as disposições da Instrução CVM nº 358/02, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
 - vi) informar a ocorrência de fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável, comunicando imediatamente a Instituição Intermediária da oferta; e
 - vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM.
- e) enviar à CETIP (1) as informações divulgadas na rede mundial de computadores previstas na alínea "iii" do subitem "d" acima; (2) documentos e informações exigidas por essa entidade, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do recebimento de notificação nesse sentido; assim como (3) cumprir com todas as obrigações assumidas perante a CETIP ou exigidas por seus normativos;
- f) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- g) convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, nos termos da cláusula 12 desta Escritura, caso o Agente Fiduciário não o faça;
- h) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;

o para atender, de forma eficiente,

- as obliga



DUCESP
27 08 12

previstas nesta Escritura; e

- r) fazer com que as SPEs mantenham suas respectivas participações nos resultados dos Empreendimentos, conforme previstas nos respectivos Contratos de Constituição de Consórcio.

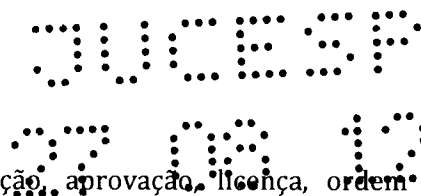
7.2 Para os fins do disposto no item 7.1, alínea "l" acima, a não-notificação pela Emissora ao Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer dos eventos descritos nos itens 6.2.1.1 e 6.2.2.1, não impedirá o Agente Fiduciário ou os Debenturistas de, a seu critério, exercerem seus poderes, faculdades e pretensões previstos neste instrumento e nos demais documentos da Emissão.

7.3 Caso a Emissora não cumpra com os prazos estipulados no item 7.1, "b", alínea (i) ou item 7.1, "c" e/ou "d", esta disporá de prazo adicional de 90 (noventa) dias para sanar referido atraso. Decorrido referido prazo adicional, o Agente Fiduciário convocará Assembleia Geral de Debenturistas, nos termos do item 6.2.2.1.

8. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

8.1. A Emissora declara e garante que:

- a) é sociedade por ações devidamente constituída, com existência válida e em situação regular segundo as leis do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- b) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir com todas as obrigações previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;
- c) a celebração desta Escritura e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;
- d) as pessoas que a representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;
- e) a celebração da Escritura e a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, contratos ou instrumentos dos quais a Emissora seja parte, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;



- f) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto o arquivamento e a inscrição da ata da assembleia geral extraordinária que deliberou sobre a Emissão e da Escritura e seus eventuais aditamentos, respectivamente, na JUCESP;
- g) não tem qualquer ligação com o Agente Fiduciário que o impeça de exercer, plenamente, suas funções em relação a esta Emissão;
- h) não tem conhecimento de fato que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções, nos termos da Lei nº 6.404/76 e demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares;
- i) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- j) sua situação econômica, financeira e patrimonial, na data em que esta declaração é feita, não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;
- k) manterá sua existência como pessoa jurídica, e praticará todos os atos razoáveis necessários para manter os respectivos direitos, prerrogativas e concessões necessários ou convenientes para a condução normal de seus negócios em todos os aspectos relevantes, em estrita conformidade com a legislação aplicável;
- l) manterá a todo tempo uma equipe de administração profissional, inclusive diretores eleitos em conformidade com seu estatuto social;
- m) adotará todas as providências para manter válidas e eficazes em seus aspectos materiais as declarações prestadas no âmbito desta Escritura;
- n) informará ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) dias, contados da tomada de conhecimento da respectiva ocorrência, todo e qualquer ato ou fato que possa afetar em seus aspectos materiais a veracidade de quaisquer das declarações prestadas no âmbito desta Escritura por ela ou por qualquer das SPEs;
- o) informará ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) dias, contados da tomada de conhecimento da respectiva ocorrência, qualquer evento ou situação que possa afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações

JUCESP
27 08 12

relativas às Debêntures, no todo ou em parte;

- p) cumprirá a legislação a que se sujeita, em todos seus aspectos materiais; uma vez verificado o descumprimento desta obrigação, a Emissora terá o prazo que lhe for concedido pelo órgão ou agente fiscalizador para sanar tal descumprimento;
- q) não aplicará recursos ou ativos em atividades outras que não sejam correlatas ao seu objeto social;
- r) não irá efetuar ou permitir qualquer alteração das políticas contábeis ou práticas de divulgação de informações, exceto conforme seja necessário para dar atendimento às disposições legais e normativas aplicáveis, e demais princípios contábeis brasileiros;
- s) (a) não é de seu conhecimento, na data de assinatura desta Escritura, quaisquer contingências ou passivos ocultos de natureza fiscal, trabalhista ou previdenciária, incorridos direta ou indiretamente, já materializadas ou não, em valores iguais ou superiores a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) por contingência, individualmente considerada; (b) está cumprindo regularmente as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais e/ou de tribunais relativos a questões fiscais, trabalhistas e previdenciárias, estando em dia com suas obrigações tributárias principais e acessórias;
- t) não omitiu, nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Emissora em prejuízo dos Debenturistas;
- u) não possui, nesta data, participação societária em outras sociedades além das SPEs; e
- v) não realizará qualquer ato que leve ou possa levar ao vencimento antecipado das Debêntures.

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

9. DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. A Emissora constitui e nomeia a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário desta Emissão, que expressamente aceita a nomeação para, nos termos da legislação e da presente Escritura, representar a comunhão de Debenturistas perante a Emissora.

JUCESP

SP 08/83

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

9.2.1. Na hipótese de a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do término do prazo referido no item 9.2 acima, caberá à Emissora efetuar-la.

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

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

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

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

9.2.6. A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura, que deverá ser averbado na JUCESP.

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

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

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

DUESP

DEBENTURISTAS

- a) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- b) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- c) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, baseado unicamente nas informações prestadas pela Emissora;
- e) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, a inscrição desta Escritura e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- f) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- g) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures, se for o caso;
- h) verificar a regularidade da constituição das garantias e acompanhar seu cumprimento nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- i) solicitar, às expensas da Emissora, quando julgar necessário para o fiel cumprimento de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas da Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas trabalhistas e procuradoria da Fazenda Pública da localidade da sede da Emissora;
- j) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, sendo que os custos deverão ser arcados pela Emissora;

DUCE SP

SAO PAULO

- k) convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Debenturistas, mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes, na forma do item 5.10 acima, às expensas da Emissora;
- l) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- m) elaborar relatório destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, §1º, alínea b, da Lei nº 6.404/76, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
 - i) eventual omissão ou inverdade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
 - ii) alterações estatutárias ocorridas no período;
 - iii) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
 - iv) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
 - v) amortização do Valor Nominal Unitário e pagamento de Juros Remuneratórios das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
 - vi) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
 - vii) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;
 - viii) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário; e
 - ix) declaração sobre a exequibilidade das garantias; e
 - x) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, realizadas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo Grupo Econômico da Emissora 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 nº 28/83. Para tanto, a Emissora deverá disponibilizar cópia do organograma atualizado do seu Grupo Econômico, no encerramento de cada exercício social.

DUCE SP
27 DE 12

- n) colocar o relatório de que trata o item acima à disposição dos Debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
- i) na sede da Emissora;
 - ii) no seu escritório ou em local indicado pelo Agente Fiduciário;
 - iii) na CETIP;
 - iv) na CVM; e
 - v) na sede da Instituição Intermediária na hipótese de o prazo para a apresentação do relatório vencer antes do encerramento do prazo de distribuição das Debêntures;
- o) enviar comunicado aos Debenturistas que o relatório se encontra à disposição nos locais indicados no item acima;
- p) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, à Instituição Depositária e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a Instituição Depositária e a CETIP a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive, referente à divulgação, ao Agente Fiduciário, a qualquer momento, da posição de Debenturistas e seus respectivos titulares;
- q) coordenar o sorteio das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente, se for o caso;
- r) comunicar imediatamente aos Debenturistas e acompanhar, às expensas da Emissora, tão logo tiver conhecimento, qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora ou de qualquer uma das SPEs, bem como prejudicar o pagamento das Debêntures ou resultar em qualquer dos casos de vencimento antecipado, inclusive no que diz respeito a qualquer mudança relevante na natureza ou escopo dos negócios e operações da Emissora, e/ou de qualquer uma das SPEs e respectivas controladas, ou sobre qualquer evento ou fato que afete ou que possa afetar adversamente, de forma significativa, a condição financeira da Emissora, e/ou de qualquer uma das SPEs e respectivas controladas, ou a capacidade de cumprimento das obrigações desta Escritura;

DUCE SP
27 de 12

- s) sem prejuízo dos prazos específicos previstos nesta Escritura, notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados mais esclarecimentos; comunicação de igual teor deve ser enviada à CVM e à CETIP;
- t) verificar a manutenção da regularidade e da exequibilidade das garantias; e
- u) disponibilizar aos investidores e aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou de seu website, o valor unitário das Debêntures, que será calculado conjuntamente com a Emissora.

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

- a) declarar, observadas as condições da presente Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios nas condições especificadas;
- b) executar as garantias, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Debenturistas;
- c) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas; e
- d) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial e extrajudicial e ou liquidação extrajudicial da Emissora, se for o caso.

9.5. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas no item 9.4 "a" a "c" acima se, convocada a Assembleia Geral de Debenturistas, esta assim determinar por deliberação de 2/3 (dois terços) das Debêntures emitidas e não resgatadas, e a deliberação de maioria das Debêntures em Circulação quando tal hipótese se referir ao disposto no item 9.4 "d" acima.

9.6. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Debenturistas e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura, somente serão válidos quando previamente assim deliberado em Assembleia Geral de Debenturistas.



DUCE SP
27 08 13

9.7. Será devida ao Agente Fiduciário, a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e desta Escritura, remuneração a ser paga na forma prevista nos itens abaixo.

9.7.1. A remuneração do Agente Fiduciário será devida pela Emissora em parcelas anuais de R\$10.000,00 (dez mil reais), sendo a primeira devida no 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura desta Escritura, e as demais na mesma data de cada ano subsequente.

9.7.1.1. A remuneração será devida, *pro rata die*, mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora.

9.7.1.2. A remuneração será líquida de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza e será acrescida dos seguintes impostos: Impostos sobre serviços de qualquer natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade – COFINS, Contribuição Social sobre Lucro Líquido- CSLL, e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.7.1.3. A remuneração prevista no item 9.7.1 acima será atualizada anualmente com base na variação percentual acumulada do IGPM ou, na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data prevista para o pagamento da primeira parcela, calculada *pro rata die*, se necessário.

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

9.7.3. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante crédito na conta corrente que será indicada pelo Agente Fiduciário.

9.7.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração ora proposta, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

9.7.5. Fica estabelecido que, na hipótese de vir a ocorrer a substituição do Agente Fiduciário, o substituído deverá repassar a parcela proporcional da remuneração inicialmente

DUCE SP

OF 08 11

recebida sem a contrapartida do serviço prestado, calculada *pro rata temporis*, desde a data de pagamento da remuneração até a data da efetiva substituição, à Emissora. O agente fiduciário substituto fará jus à mesma remuneração devida ao Agente Fiduciário, calculada proporcionalmente ao tempo de prestação de serviço restante, exceto se deliberado de forma diversa pela Assembleia Geral de Debenturistas.

9.8. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, observado o disposto no item 9.8.2. O ressarcimento será efetuado em até 10 (dez) dias contados da realização da respectiva prestação de contas à Emissora.

9.8.1. Quando as despesas realizadas pelo Agente Fiduciário não forem previamente aprovadas pela Emissora, o Agente Fiduciário fica desde já ciente e concorda que a Emissora reembolsará os montantes gastos de acordo com (a) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero; e (b) a função fiduciária que lhe é inerente.

9.8.2. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora.

9.8.3. Tais despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas.

9.8.4. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Debenturistas para cobertura do risco da sucumbência.

9.8.5. As despesas a que se refere o item 9.8 compreenderão, inclusive, aquelas incorridas com:

- a) publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;

3103 SP
27 08 12

- b) extração de certidões;
- c) locomoções entre Estados da Federação e respectivas hospedagens, transporte e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções;
- d) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas; e
- e) despesas com custas cartorárias e com correios necessários ao desempenho da função fiduciária que lhe é inerente, com *conference call* e contatos telefônicos.

9.8.6. Observado o disposto nos itens 9.8 e seguintes acima, 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 ora estabelecida será acrescido à dívida da Emissora e terá preferência sobre as Debêntures na ordem de pagamento.

9.8.7. Observadas as obrigações do Agente Fiduciário estabelecidas na regulamentação aplicável, nenhuma outra obrigação será atribuída tacitamente ao Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário não será obrigado e/ou vinculado pelas disposições de qualquer outro contrato no qual não figure como parte e/ou interveniente.

10. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DO AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1 O Agente Fiduciário declara e garante que:

- a) não tem qualquer impedimento legal, sob as penas da lei, conforme disposto no artigo 66, § 3º, da Lei nº 6.404/76, e no artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83, para exercer a função que lhe é conferida;
- b) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- c) aceita integralmente a presente Escritura e todas as suas cláusulas e condições;
- d) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- e) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações previstas neste instrumento, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

JUCESP
27 08 12

- f) está devidamente qualificado a exercer as atividades de Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- g) esta Escritura constitui obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- h) as pessoas que o representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;
- i) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- j) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento;
- k) verificará a regularidade da constituição das garantias;
- l) está ciente da regulamentação da CVM, do Banco Central do Brasil e demais autoridades e órgãos competentes, aplicável às Debêntures e à Emissão; e
- m) para fins do disposto na Instrução CVM nº 28/83, na data de assinatura da presente Escritura, a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários declara que presta serviços de agente fiduciário às seguintes emissões de debêntures, feitas pela própria Emissora, por sociedades coligadas, controladas, controladoras ou integrantes do mesmo grupo da Emissora: (i) 2ª emissão de debêntures da RB Capital Holding S.A., composta por 44 (quarenta e quatro) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografia, para distribuição pública com esforços restritos, no valor total de R\$44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), na respectiva data de emissão, com data de vencimento em 1 de abril de 2016. A 2ª emissão não possui garantias. Até a presente data não foram identificados eventos de resgate, conversão, repactuação e inadimplemento; (ii) 1ª emissão de debêntures da RB Capital Prime Realty Empreendimentos Imobiliários II S.A., composta por 30.000 (trinta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, no valor total de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na respectiva data de emissão, com data de vencimento em 5 de dezembro de 2016. A 1ª emissão é garantida pela alienação fiduciária de 100% das quotas da RB Capital Realty III Empreendimentos Imobiliários Ltda e RB Capital Realty X Empreendimentos Ltda. Até a presente data não foram identificados eventos de resgate, conversão, repactuação e

JUCE SP

07 09 10

inadimplemento; e (iii) 1ª emissão de debêntures da RB Capital Realty IX Empreendimentos Imobiliários S.A., composta por 25.000 (vinte e cinco mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, no valor total de até R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), na respectiva data de emissão, com data de vencimento em 25 de dezembro de 2015. A 1ª emissão é garantida pela alienação fiduciária de 100% das quotas da RB Capital Realty II Empreendimentos Imobiliários Ltda. Até a presente data não foram identificados eventos de resgate, conversão, repactuação e inadimplemento.

11. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DAS SPES

11.1. Cada uma das SPES declara e garante que:

- a) é sociedade limitada devidamente constituída, com existência válida e em situação regular segundo as leis do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- b) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura, a prestar as declarações, bem como cumprir com todas as garantias previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e contratuais necessários para tanto;
- c) a celebração e o cumprimento desta Escritura e dos demais contratos relacionados à Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não infringem quaisquer obrigações anteriormente assumidas pelas SPES e/ou pela Emissora;
- d) as pessoas que a representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;
- e) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- f) sua situação econômica, financeira e patrimonial, na data em que esta declaração é feita, não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;
- g) manterá sua existência como pessoa jurídica, e praticará todos os atos razoáveis necessários para manter os respectivos direitos, prerrogativas e concessões necessários ou convenientes para a condução normal de seus negócios em todos os

300837
37 08 12

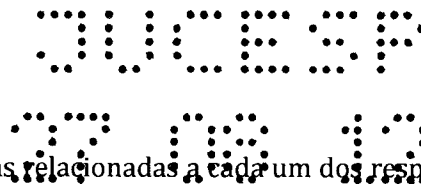
aspectos relevantes, em estrita conformidade com a legislação aplicável;

- h) adotará todas as providências para manter válidas e eficazes em seus aspectos materiais as declarações prestadas no âmbito desta Escritura;
- i) informará ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) dias contados da tomada de conhecimento da respectiva ocorrência, todo e qualquer ato ou fato que possa afetar em seus aspectos materiais a veracidade de quaisquer das declarações prestadas no âmbito desta Escritura;
- j) informará ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) dias contados da tomada de conhecimento da respectiva ocorrência, qualquer evento ou situação que possa levar ao vencimento antecipado das Debêntures;
- k) não aplicará recursos ou ativos em atividades outras que não sejam correlatas ao seu objeto social;
- l) (a) não é de seu conhecimento, na data de assinatura desta Escritura, quaisquer contingências ou passivos ocultos de natureza fiscal, trabalhista ou previdenciária, incorridos direta ou indiretamente, já materializadas ou não, em valores iguais ou superiores a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) por contingência, individualmente considerada; (b) está cumprindo regularmente as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais e/ou de tribunais relativos a questões fiscais, trabalhistas e previdenciárias, estando em dia com suas obrigações tributárias principais e acessórias;
- m) não realizará qualquer ato que leve ou possa levar ao vencimento antecipado das Debêntures;
- n) tomará todas as medidas necessárias para garantir o recebimento do fluxo esperado de pagamentos de cada um dos Empreendimentos e, observadas as disposições do respectivo Contrato de Constituição de Consórcio e documentos relacionados, exigirá imediatamente a consequente majoração de sua participação no respectivo Empreendimento em todas as hipóteses previstas nos respectivos instrumentos, que incluem, por exemplo: (1) redução pela consorciada líder do preço por metro quadrado de área privativa em relação àquele definido pelas partes de referidos instrumentos para o lançamento do Empreendimento, durante o período de 6 (seis) meses, contado a partir da data de lançamento do Empreendimento; e (2) alteração do prazo total inicialmente definido para conclusão do Empreendimento e/ou a obtenção do seu "habite-se";

DUCE SP

27 08 13

- o) após consultar os Debenturistas e receber destes instruções para tanto, e desde que observado o prazo de cura de 30 (trinta) dias concedido à consorciada líder, no âmbito de cada Empreendimento, executará a fiança prevista no respectivo Acordo de Consorciadas, conforme o caso, na hipótese de descumprimento ou inadimplemento de obrigação contraída pela respectiva consorciada líder, que reduza ou possa reduzir, restrinja ou possa restringir os direitos, garantias, o valor e/ou o fluxo de recebimentos originalmente definidos no respectivo Contrato de Constituição de Consórcio e Acordo de Consorciadas e/ou que postergue ou possa postergar a data de recebimento de quaisquer desses valores;
- p) exercerá, quando aplicável, a opção de venda da carteira de recebíveis prevista no respectivo Acordo de Consorciadas, na hipótese de atraso, superior a 12 (doze) meses, no prazo para obtenção do Habite-se, observadas as condições estabelecidas em referido instrumento;
- q) tomará todas as medidas razoavelmente necessárias para o recebimento da remuneração adicional em caso de atraso inferior a 12 (doze) meses na obtenção do "habite-se", conforme previsto no Acordo de Consorciadas;
- r) não alterará materialmente o respectivo Contrato de Constituição de Consórcio e contratos relacionados, sem a prévia anuência por escrito do Agente Fiduciário. Para os fins do presente item, considera-se "materialmente" qualquer alteração que reduza ou possa reduzir, restrinja ou possa restringir os direitos, garantias, o valor e/ou o fluxo de recebimentos originalmente definidos nos Contratos de Constituição de Consórcio e nos contratos relacionados e/ou que postergue ou possa postergar a data de recebimento de quaisquer desses valores;
- s) prestará, trimestralmente, informações ao Agente Fiduciário acerca de: (1) andamento e percentual de conclusão das obras referentes a cada um dos Empreendimentos de acordo com os respectivos cronogramas; (2) fluxo de recebíveis previstos em cada um os respectivos Contratos de Constituição de Consórcio e em contratos relacionados, em decorrência de cada Empreendimento; e (3) percentual de venda das unidades que compõem cada Empreendimento;
- t) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial no disposto nesta Escritura; e
- u) enviará ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) dias da data do recebimento de todos os documentos informativos, relacionados com a prestação de contas mensal recebidos nos termos da cláusula 7.10 do respectivo Acordo de Consorciadas, declaração contendo relatório de informações sobre o Empreendimento, identificando, conforme



o caso, se entende que qualquer das garantias relacionadas a cada um dos respectivos Contratos de Constituição de Consórcio e em contratos relacionados deva ser acionada por conta de qualquer ato, fato e/ou cumprimento parcial pela consorciada líder de suas respectivas obrigações, que possam afetar materialmente o fluxo de caixa da venda das unidades do Empreendimento e/ou o cronograma físico-financeiro do Empreendimento ("Declaração/Relatório"), conforme modelo que constitui o Anexo I à presente Escritura.

11.1.1. As Partes encontram-se cientes e de acordo que o envio das informações dispostas na cláusula 11.1.(u) possuem caráter meramente informativo, não importando em qualquer obrigação ou responsabilidade do Agente Fiduciário, em qualquer momento, por qualquer ato, fato ou prejuízo.

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

11.3. Cada SPE, neste ato, declara e reconhece que na hipótese de descumprimento de qualquer garantia por ela prestada, nos termos do item 11.1 acima, os Debenturistas, por meio do Agente Fiduciário, poderão tomar as medidas judiciais cabíveis para executar e/ou implementar as garantias prestadas.

12. DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

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

12.2. Aplica-se à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, além do disposto na presente Escritura, o disposto na Lei nº 6.404/76 sobre assembleia geral de acionistas.

12.3. A Assembleia Geral de Debenturistas pode ser convocada (a) pelo Agente Fiduciário; (b) pela Emissora; (c) por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação; ou (d) pela CVM.

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

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

JUCE SP
27 08 12

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

12.7. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao representante: (a) da Emissora; (b) do Agente Fiduciário; ou (c) dos Debenturistas, conforme for eleito pelos Debenturistas presentes em referida assembleia.

12.8. Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, a cada Debênture caberá um voto. As deliberações serão tomadas pela maioria dos presentes, exceto quando de outra forma previsto nesta Escritura.

12.8.1. As deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas que tratem da alteração de prazos, do valor e da forma de pagamento da remuneração, da amortização, do resgate e/ou das hipóteses de vencimento antecipado dependem de quórum qualificado para serem aprovadas, consistente na aprovação por 2/3 (dois terços) dos titulares das Debêntures em Circulação, desde que tais alterações tenham sido devidamente aprovadas pela Emissora.

12.8.2. A alteração dos quóruns qualificados previstos na presente Escritura dependerá da aprovação da totalidade das Debêntures em Circulação.

13. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

a) para a Emissora:

RB CAPITAL REALTY VII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte

01448-000 - São Paulo - SP

At.: Departamento Jurídico

Telefone: (11) 3127-2700

Fax: (11) 3127-2708

e-mail: juridico@rbcapital.com.br

b) para o Agente Fiduciário:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 4, sala 514

22640-102 - Rio de Janeiro - RJ

JUCESP
27 08 12

At.: Departamento Jurídico
Telefone: (11) 3127-2700
Fax: (11) 3127-2708
e-mail: juridico@rbcapital.com.br

IBERO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte
São Paulo – SP
CEP 01448-000
At.: Departamento Jurídico
Telefone: (11) 3127-2700
Fax: (11) 3127-2708
e-mail: juridico@rbcapital.com.br

f) para a CETIP:

CETIP S.A – MERCADOS ORGANIZADOS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.663, 1º andar
01452-001 - São Paulo – SP
At.: Gerência de Valores Mobiliários
Telefone: (11) 3111-1596
Fax: (11) 3111-1564

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

13.1.2. As comunicações feitas por fax 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). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

13.1.3. A mudança de quaisquer dos endereços acima deverá ser comunicada a todas as demais Partes por aquela que teve seus contatos alterados.

13.2. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na presente Escritura, entende-se por “dia útil” qualquer dia da semana, exceto sábado, domingos e feriados na Cidade de São Paulo. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura não vier acompanhada da indicação de “dia útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

DUCE SP
27 08 12

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

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

13.5. Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

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

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

13.8. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura e seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

13.9. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido ou seja encaminhado pela Emissora, para se basear nas suas decisões.

13.10. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da Escritura e dos demais documentos da operação.

13.11. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de

JUCE SP
27 08 12

definição pelos Debenturistas, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Debenturistas. 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 a ele transmitidas, conforme definidas pelos Debenturistas e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Debenturistas ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 28/83, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

14. SOLUÇÃO DE CONFLITOS

14.1. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes desta Escritura, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

[Restante da página deixada em branco intencionalmente. As assinaturas seguem na página seguinte]



JUCESP

27 de 10

(Página de assinaturas da "Escritura Particular da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, com Garantia Real, Para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da RB Capital Realty VII Empreendimentos Imobiliários S.A.", firmada entre RB Capital Realty VII Empreendimentos Imobiliários S.A., Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, Amoneti Empreendimentos Imobiliários Ltda., Furano Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Ibero Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 08 de agosto de 2012)

São Paulo, 08 de agosto de 2012.

RB CAPITAL REALTY IX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Por: Régis Dall'Agnese
Cargo: RG: 10.489.769-12 (RS)
CPF/MF: 895.514.000-20

Por: Alexandre Rhinow
Cargo: RG: 18.759.468-5 (SSP/SP)
CPF: 152.558.558-47

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Por: Silas Santos de Amorim
Cargo: Procurador

AMONETI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Por: Régis Dall'Agnese
Cargo: RG: 10.489.769-12 (RS)
CPF/MF: 895.514.000-20

Por: Alexandre Rhinow
Cargo: RG: 18.759.468-5 (SSP/SP)
CPF: 152.558.558-47

FURANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Por: Régis Dall'Agnese
Cargo: RG: 10.489.769-12 (RS)
CPF/MF: 895.514.000-20

Por: Alexandre Rhinow
Cargo: RG: 18.759.468-5 (SSP/SP)
CPF: 152.558.558-47

IBERO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Por: Régis Dall'Agnese
Cargo: RG: 10.489.769-12 (RS)
CPF/MF: 895.514.000-20

Por: Alexandre Rhinow
Cargo: RG: 18.759.468-5 (SSP/SP)
CPF: 152.558.558-47

Testemunhas:

1.
Nome: Filipe Bueno Fernandes Dias
RG: 33.181.671-4 (SSP/SP)
CPF: 225.875.228-03

2.
Nome: Fabiano da Silva Valencio
RG: 30.544.589-3 (SSP/SP)
CPF: 289.130.286-59



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO
DE SÃO PAULO
DEBENTURE
CERTIFICO O REGISTRO
SOB O NÚMERO 01624
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL

ED000991-0/000



JUCESP

JUCESP
27 08 12

Anexo I

Modelo

Declaração/Relatório

Debêntures XXXX

Data base: 31/12/2014

Características:

Empreendimento: "XXX"

Informações Performance

	Informações	Acordado/Previsto	Realizado/Atualizado	OBS (para alteração do previsto)
Incorporadora	XXXXXXXXXX			2010
Local	XXXXXXXXXX			2010
	XXXXXXXXXX			2010
Numero de Unidades		XXXXXXXXXX		2010
Área Privativa Total		XXXXXXXXXX		2010
Valor / m²		XXXXXXXXXX		2010
Numero de Torres	XXXXXXXXXX			2010
Data de Lançamento		XXXXXXXXXX		2010
Data Início da Obra	XXXXXXXXXX			2010
Data Habite-se	XXXXXXXXXX			2010
Data Chaves	XXXXXXXXXX			2010
Data Repasse	XXXXXXXXXX			2010
Data do Embargo (se aplicável)				2010
% de Permuta				2010

	Lançamento	Informações	Acordado/Previsto	Realizado/Atualizado	OBS (para alteração do previsto)
Numero de Unidades		XXXXXXXXXX			2010
Valores Total das Unidades		XXXXXXXXXX			2010
Unidades Vendidas		XXXXXXXXXX			2010
Valores Unidades Vendidas		XXXXXXXXXX			2010
Valores em Estoque		XXXXXXXXXX			2010
% de Obras			XXXXXXXXXX		2010
% Vendidas			XXXXXXXXXX		2010
Valores Venda à Vista Acumulado		XXXXXXXXXX			2010
Valores Venda à Vista no Mês		XXXXXXXXXX			2010
Valores Venda a Prazo Acumulado		XXXXXXXXXX			2010
Valores Venda a Prazo no Mês		XXXXXXXXXX			2010
Recebíveis no mês			XXXXXXXXXX		2010
Recebíveis para 1 mês			XXXXXXXXXX		2010
Recebíveis para 3 meses			XXXXXXXXXX		2010
Recebíveis para 6 meses			XXXXXXXXXX		2010
Recebíveis para 1 ano			XXXXXXXXXX		2010
Recebíveis após 1 ano			XXXXXXXXXX		2010
Valores Total Recebido no Mês					2010
(-) deduções - s.m.f.					2010
Valores Total Liquidado no Mês					2010
Valor recebido em (R\$) - crédito na velocidade					2010
		AVALON			2010
		AVALON			2010
		AVALON			2010