

**ESCRITURA PARTICULAR DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIAS FIDEJUSSÓRIA E REAL ADICIONAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA COMPANHIA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS**

Por este instrumento, as partes abaixo qualificadas ("Partes"):

**COMPANHIA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS**, companhia sem registro perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, 4.800, torre 3, 26º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.878.951/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social e doravante denominada simplesmente "Emissora";

**PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, nomeada neste instrumento, nos termos da Lei nº 6.404/76, para representar, perante a Emissora, a comunhão dos interesses dos Debenturistas da presente emissão e doravante denominado simplesmente "Agente Fiduciário"; e

**JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), torre 1, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social e doravante denominada simplesmente "Fiadora";

RESOLVEM celebrar a presente "Escritura Particular da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantias Fidejussória e Real Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços", doravante denominada simplesmente "Escritura", nos termos e condições abaixo.

1. **TERMOS DEFINIDOS**

Carlos Eduardo Vergueiro  
**JHSF**  
JURÍDICO

1.1 Os termos definidos e expressões adotadas nesta Escritura, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído no Anexo I desta Escritura.

## **2. AUTORIZAÇÃO**

2.1 A presente Escritura é firmada com base na autorização deliberada pela AGE, realizada em 29 de novembro de 2013.

## **3. REQUISITOS**

3.1 A Emissão será realizada com observância dos seguintes requisitos:

### **3.1.1 Arquivamento e Publicação da Deliberação**

3.1.1.1 A ata da AGE será devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Valor Econômico, conforme artigo 62, I da Lei nº 6.404/76.

### **3.1.2 Inscrição da Escritura**

3.1.2.1 Esta Escritura e seus eventuais aditamentos deverão ser arquivados na JUCESP, conforme disposto do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, respectivamente, 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 Dispensa de Registro na ANBIMA**

3.1.4.1 Conforme dispõe o §1º do artigo 25 do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários”, a Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro de distribuição na ANBIMA por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

### **3.1.5 Registro das Garantias**

Carlos Eduardo Vergueiro



3.1.5.1 Tendo em vista que a presente emissão conta com garantia real e com garantia fidejussória descritas nos itens 5.11 e 5.12 abaixo, o Contrato de Garantias será levado a registro pela Emissora em Cartório de Registro de Títulos e Documentos em, no máximo, 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua respectiva assinatura. Após o deferimento dos referidos registros, a Emissora deverá encaminhar uma via original do Contrato de Garantias e do Contrato de Fiança devidamente registrado para o Agente Fiduciário.

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

#### **4. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

##### **4.1 Objeto Social da Emissora**

4.1.1 A Emissora tem por objeto social: (i) a prestação de serviços de administração, assessoria, consultoria e planejamento em geral de shopping centers, centros comerciais, condomínios e outros conjuntos integrados de imóveis comerciais e residenciais; (ii) a prestação de serviços de administração, planejamento, coordenação e organização financeira; (iii) a prestação de serviços de administração de contratos; e (iv) participação em outras sociedades, sejam elas simples, empresárias ou industriais, como sócia, acionista ou quotista, dentro ou fora do território nacional.

##### **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 R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na Data de Emissão.

Carlos Eduardo Vergueiro  
**JHSE**  
JURÍDICO

#### **4.5 Quantidade de Debêntures**

4.5.1 Serão emitidas 1.500 ( mil e quinhentas) Debêntures.

#### **4.6 Banco Liquidante e Escriturador Mandatário**

4.6.1 O Banco Liquidante e Escriturador Mandatário será o Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, s/nº, Prédio Amarelo, 2º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12.

4.6.2 O Escriturador Mandatário será responsável por, entre outras questões listadas em Norma da CETIP, efetuar a escrituração das Debêntures.

#### **4.7 Destinação dos Recursos**

4.7.1 Os recursos obtidos por meio da Emissão serão destinados para o capital de giro da Emissora.

#### **4.8 Registro em Mercados Regulamentados**

4.8.1 As Debêntures deverão ser registradas para distribuição no mercado primário no MDA e para negociação no mercado secundário no CETIP21, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

#### **4.9 Colocação e Procedimento de Distribuição**

4.9.1 As Debêntures serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, sob o regime de garantia firme para a totalidade das Debêntures, sendo que as Debêntures serão distribuídas por meio da intermediação do (i) BB - Banco de Investimento S.A., na qualidade de Coordenador Líder, e do (ii) Banco Bradesco BBI S.A., na qualidade de Coordenador, observado o quanto estabelecido no artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, bem como os termos e condições do Contrato de Colocação.

4.9.2 O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM nº 476/09, conforme previsto no Contrato de Colocação. Para tanto, os

Carlos Eduardo Vergueiro  
**JHSE**  
JURIDICO

Coordenadores poderão acessar no máximo 50 (cinquenta) Investidores Qualificados, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados.

4.9.3 Não obstante o disposto no item anterior, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, conforme definição abaixo, depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09, e do cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da referida Instrução.

4.9.4 As Partes comprometem-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos Instrução CVM nº 476/09.

4.9.5 A Emissora obriga-se a: (i) não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta Restrita a qualquer investidor, exceto se previamente acordado com os Coordenadores; e (ii) informar aos Coordenadores, até o Dia Útil imediatamente subsequente, a ocorrência de contato que receba de potenciais investidores que venham a manifestar seu interesse na Oferta Restrita, comprometendo-se desde já a não tomar qualquer providência em relação aos referidos potenciais investidores neste período.

4.9.6 Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta Restrita, sendo que os Coordenadores, com expressa e prévia anuência da Emissora, organizarão o plano de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476/09, tendo como público alvo apenas Investidores Qualificados.

4.9.7 Não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenadores aos Investidores Qualificados interessados em adquirir as Debêntures.

## **5. 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\$ 10.000,00 (dez mil reais) na Data de Emissão.

Carlos Eduardo Vergueiro  
**CHSE**  
JURÍDICO

### **5.1.2 Data de Emissão**

5.1.2.1 Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 18 de dezembro de 2013.

### **5.1.3 Prazo e Data de Vencimento**

5.1.3.1 O vencimento das Debêntures ocorrerá ao término do prazo de 10 (dez) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de dezembro de 2023, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado previstas no item 6.3 abaixo e resgate previstas nesta Escritura. Na ocasião do vencimento, a Emissora obriga-se a proceder ao pagamento das Debêntures em Circulação pelo saldo de seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida, calculada na forma prevista nesta Escritura.

### **5.1.4 Forma e Emissão de Certificados**

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

### **5.1.5 Comprovação de Titularidade das Debêntures**

5.1.5.1 A Emissora não emitirá certificados de Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito das Debêntures emitido pelo Escriturador Mandatário. Adicionalmente, as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP terão sua titularidade comprovada pelo extrato em nome dos Debenturistas emitido pela CETIP.

### **5.1.6 Conversibilidade**

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

### **5.1.7 Espécie**

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

5.2

Subscrição

Carlos Eduardo Vergueiro  
**JHSE**  
JURÍDICO

5.2.1 *Prazo de Subscrição*

5.2.1.1 As Debêntures poderão ser subscritas a qualquer tempo, dentro do prazo de distribuição estabelecido no Contrato de Colocação e do disposto no parágrafo 2º do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09.

5.2.2 *Preço de Subscrição*

5.2.2.1 O preço de subscrição das Debêntures será seu Valor Nominal Unitário, observado que todas as Debêntures serão subscritas e integralizadas na mesma data.

5.3 *Integralização e Forma de Pagamento*

5.3.1 As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato de subscrição.

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 Não haverá atualização do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

5.6 *Remuneração*

5.6.1 As Debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, de 2,70% (dois inteiros e setenta centésimos por cento). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, que deve ocorrer ao final de cada Período de Capitalização.

5.6.2 A Remuneração será paga semestralmente, nos dias 18 de junho e 18 de dezembro de cada ano, ou no primeiro Dia Útil subsequente, caso o mesmo não seja Dia

Carlos Eduardo Vergueiro  
**JHSE**  
JURIDICO

Útil, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração será devido em 18 de junho de 2014 e o último pagamento da Remuneração será devido na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado ou resgate previstas nesta Escritura.

5.6.3 A Remuneração deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

“J” corresponde ao valor dos juros devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“Vne” corresponde ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, no início de cada Período de Capitalização das Debêntures, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“FatorJuros” Fator de Juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread, \text{ onde:}$$

“FatorDI” corresponde ao produtório das Taxas DI, da data de início de capitalização, inclusive, até a data de cálculo exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{nDI} [1 + (TDI_k)] , \text{ onde:}$$

nDI” corresponde ao número total de Taxas DI, sendo “nDI” um número inteiro;

“TDI<sub>k</sub>” corresponde à Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

“k” = 1, 2, ..., n, sendo “n” um número inteiro

Carlos Eduardo Vergueiro  
**CHSE**  
JURÍDICO



“DIk” corresponde à Taxa DI, divulgada pela CETIP, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

“dk” = número de dia(s) útil(eis) correspondentes ao prazo de validade da Taxa DI, sendo “dk” igual a 1 (um) Dia Útil;

“FatorSpread” corresponde à sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left\{ \left[ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{dk}} \right] \right\}$$

onde:

“spread” é 2,70 (dois inteiros e setenta centésimos); e

“DP” é o número de Dias Úteis entre primeira data de subscrição e integralização das Debêntures, no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures, ou data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, no caso dos demais períodos de capitalização, e a data atual, sendo “DP” um número inteiro.

5.6.3.1. O cálculo da Remuneração das Debêntures acima está sujeito às seguintes observações:

- (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo;
- (ii) o fator resultante da expressão  $[(1 + \text{TDI}k)]$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários  $[(1 + \text{TDI}k)]$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(v) o fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

5.6.4 Observado o quanto estabelecido no item 5.6.5 abaixo, no caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto por parte dos Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

5.6.5 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 15 (quinze) dias da data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção por imposição legal ou determinação judicial, a Taxa DI deverá ser substituída pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver substituto legal para a Taxa DI, o Agente Fiduciário deverá convocar, no primeiro Dia Útil subsequente ao prazo de 15 (quinze) dias acima, Assembleia Geral de Debenturistas para estes definirem, de comum acordo com a Emissora, o parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures, será utilizado, para o cálculo do valor da Remuneração das Debêntures, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.6.6 Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas, a referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração.

5.6.7 Caso não haja acordo na Assembleia Geral de Debenturistas mencionada no item 5.6.5 acima, sobre a taxa substitutiva entre a Emissora e os Debenturistas representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das Debêntures em Circulação, a Emissora optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a comunicar por escrito o Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) dias contados a partir da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas, qual a alternativa escolhida entre:

- (i) resgate antecipado, pela Emissora, e consequente cancelamento antecipado da totalidade das Debêntures em Circulação, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas, pelo seu Valor Nominal Unitário não amortizado nos termos desta Escritura, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, inclusive, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Integralização ou da última data de pagamento da

Carlos Eduardo Vergueiro  
**JHSE**  
JURÍDICO

Remuneração, exclusive, conforme o caso. Nesta hipótese, para cálculo da Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida; ou

- (ii) resgate antecipado, pela Emissora, e consequente cancelamento da totalidade das Debêntures em Circulação, em cronograma a ser estipulado pela Emissora, o qual não excederá a Data de Vencimento, e as amortizações originalmente programadas das Debêntures previstas nesta Escritura. Durante o prazo de amortização das Debêntures pela Emissora, a periodicidade do pagamento da Remuneração continuará sendo aquela estabelecida nesta Escritura, observado que, até a amortização integral das Debêntures, será utilizada uma taxa de remuneração substituta definida em comum acordo pela Emissora e por Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, representando, no mínimo, (a) 80% (oitenta por cento) das Debêntures em Circulação, em Assembleia Geral de Debenturistas realizada em primeira convocação; ou (b) 2/3 (dois terços) das Debêntures presentes à Assembleia Geral de Debenturistas realizada em segunda convocação, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. Caso a respectiva taxa substituta da Remuneração seja referenciada em prazo diferente de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, essa taxa deverá ser ajustada de modo a refletir a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis utilizada pela Taxa DI.

5.6.7.1 Nas hipóteses previstas nos itens 5.6.7 (i) e (ii) acima, não será devido o prêmio previsto no item 6.2.5 abaixo.

## 5.7 Repactuação

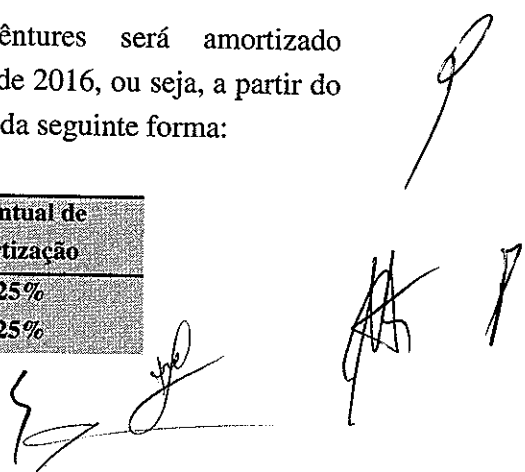
5.7.1 Não haverá repactuação das Debêntures.

## 5.8 Amortização Programada

5.8.1 O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado semestralmente, em parcelas iguais, a partir de 18 de junho de 2016, ou seja, a partir do 30º (trigésimo) mês, inclusive, a contar da Data de Emissão, da seguinte forma:

Data de amortização	Percentual de amortização
18/06/2016	6,25%
18/12/2016	6,25%

Carlos Eduardo Vergueiro  
**JHSE**  
JURÍDICO



18/06/2017	6,25%
18/12/2017	6,25%
18/06/2018	6,25%
18/12/2018	6,25%
18/06/2019	6,25%
18/12/2019	6,25%
18/06/2020	6,25%
18/12/2020	6,25%
18/06/2021	6,25%
18/12/2021	6,25%
18/06/2022	6,25%
18/12/2022	6,25%
18/06/2023	6,25%
18/12/2023	6,25%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

## 5.9 Condições de Pagamento

### 5.9.1 Local de Pagamento e Imunidade Tributária

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

5.9.1.2 Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar à Emissora e ao Banco Liquidante, no prazo de, no mínimo, 10 (dez) dias úteis antes da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sendo certo que caso o Debenturista não envie a referida documentação à Emissora ou ao Banco Liquidante, esta fará as retenções de tributos conforme previsto em Lei. Fica acordado desde já que, somente caberá ao Banco Liquidante a apuração de eventual imunidade ou isenção tributária, caso as Debêntures estejam custodiadas no Banco Bradesco S.A.; caso as Debêntures estejam custodiadas em central depositária, a responsabilidade será da fonte pagadora ao beneficiário final.

### 5.9.2 Prorrogação dos Prazos

5.9.2.1 Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia em que não houver expediente comercial ou

Carlos Eduardo Vergueiro  
**JHSE**  
**JURÍDICO**

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 através da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento da respectiva obrigação coincidir com sábado, domingo ou feriado nacional.

### 5.9.3 *Encargos Moratórios*

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

### 5.9.4 *Decadência dos Direitos aos Acréscimos*

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

## 5.10 **Publicidade**

5.10.1 Todos os anúncios, avisos e demais atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos Debenturistas, serão publicados no Diário Oficial do Estado de São Paulo, na forma de aviso e quando exigido pela legislação, e no jornal Valor Econômico, observado o estabelecido no artigo 289 da Lei nº 6.404/76, as limitações impostas pela Instrução CVM nº 476/09 em relação à publicidade da Oferta Restrita, bem como os prazos legais.

5.10.2 A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário a respeito de qualquer publicação na data da sua realização.

## 5.11 **Garantias**

5.11.1 Para assegurar o cumprimento das obrigações pecuniárias, principais e acessórias, da Emissora sob as Debêntures, a Shopping Cidade Jardim S.A., nos termos e condições previstos no Contrato de Garantias:

- (i) cederá fiduciariamente ao Agente Fiduciário, na condição de representante dos Debenturistas, todos e quaisquer direitos creditórios decorrentes de contratos de locação comercial dos Salões Comerciais celebrados entre o Shopping Cidade Jardim e os lojistas neles instalados, observadas as Condições Suspensivas estabelecidas no item 5.11.2 abaixo; e
- (ii) constituirá hipoteca de 1º (primeiro) grau sobre o Imóvel, após o cumprimento das Condições Suspensivas estabelecidas no item 5.11.2 abaixo.

5.11.2 A Garantia Real está sujeita às Condições Suspensivas da Garantia Real, nos termos dos artigos 121 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, consistente (i) no adimplemento integral, pela Shopping Cidade Jardim S.A., do Contrato BNDES, incluindo o pagamento antecipado integral das obrigações pecuniárias previstas no Contrato BNDES; e (ii) no resgate antecipado total pela JHSF Participações S.A. das debêntures integrantes de sua 3ª (terceira) emissão, com a consequente extinção das Hipotecas. As Condições Suspensivas da Garantia real serão consideradas cumpridas quando do recebimento, pelo Agente Fiduciário, da certidão emitida pelo 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo comprovando a extinção das Hipotecas.

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

## 5.12 **Garantia Fidejussória**

5.12.1 Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas nesta Escritura pela Emissora, a Fiadora, nos termos do artigo 818 e seguintes do Código Civil, presta fiança em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, obrigando-se como fiadora, principal e solidariamente responsáveis pelo pagamento de todos os valores devidos no âmbito da presente Escritura, conforme os termos e condições definidos no Contrato de Fiança.

5.12.2 Todos os termos e condições da Fiança estão descritos no Contrato de Fiança, cujas disposições integram a presente Escritura como se aqui estivessem transcritas.

## **6. AQUISIÇÃO FACULTATIVA, RESGATE ANTECIPADO E VENCIMENTO ANTECIPADO**

### **6.1 Aquisição Antecipada Facultativa**

6.1.1 A Emissora poderá, a qualquer tempo, observado o disposto no artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09, adquirir no mercado as Debêntures em Circulação, desde que observe as regras expedidas pela CVM, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora, observado o disposto no artigo 55, §3º, da Lei nº 6.404/76. As Debêntures objeto deste procedimento poderão (i) ser canceladas; (ii) permanecer em tesouraria da Emissora; ou (iii) ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, nos termos deste item, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma remuneração das demais Debêntures que ainda estiverem em circulação.

### **6.2 Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Antecipada Facultativa Parcial**

6.2.1 A partir do 37º (trigésimo sétimo) mês, inclusive, contado da Data de Emissão, as Debêntures poderão, a critério da Emissora, a qualquer momento, ser resgatadas integralmente ou amortizadas parcialmente.

6.2.2 O Resgate Antecipado Facultativo Total ou a Amortização Antecipada Facultativa Parcial somente poderão ocorrer mediante a publicação de comunicação dirigida aos Debenturistas e ao Agente Fiduciário, a ser amplamente divulgada com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos contados da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Antecipada Facultativa Parcial, conforme o caso, a ser realizado pela Emissora, sendo que a data de Resgate Antecipado Facultativo Total ou de Amortização Antecipada Facultativa Parcial deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.2.3 Na comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total prevista acima deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; (ii) o valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; (iii) o valor do prêmio incidente sobre o valor do

Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

6.2.4 Na comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial prevista acima deverá constar: (i) a data da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial; (ii) menção ao percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures (ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável) que será amortizado, a ser definido a exclusivo critério da Emissora, mas, em todo caso, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures à época da amortização; (iii) o valor da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial; (iv) o valor do prêmio incidente sobre o valor da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial; e (v) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial.

6.2.5 O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures será realizado mediante o pagamento pela Emissora do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário, enquanto que a Amortização Extraordinária Facultativa Parcial terá como base o pagamento de percentual sobre o Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado, sendo que em ambos os casos haverá acréscimo de:

- (i) Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data do último pagamento da Remuneração, conforme previsto nesta Escritura, até a data do efetivo resgate ou amortização, conforme o caso; e
- (ii) prêmio incidente sobre o Valor Nominal Unitário não amortizado, equivalente à porcentagem indicada na tabela abaixo.

MOMENTO DO RESGATE ANTECIPADO E/OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA PARCIAL	PRÊMIO DE RESGATE ANTECIPADO E/OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA PARCIAL
37º (trigésimo sétimo) mês contado da Data de Emissão, inclusive, ao 48º (quadragésimo oitavo) mês contado da Data de Emissão, inclusive	1,76% (um inteiro e setenta e seis centésimos)
49º (quadragésimo nono) mês contado da Data de Emissão, inclusive, ao 60º (sexagésimo) mês contado da Data de Emissão, inclusive	1,51% (um inteiro e cinquenta e um centésimos por cento)

Carlos Eduardo Vergueiro





61° (sexagésimo primeiro) mês contado da Data de Emissão, inclusive, ao 72° (septuagésimo segundo) mês contado da Data de Emissão, inclusive	1,26% (um inteiro e vinte e seis centésimos por cento)
73° (septuagésimo terceiro) mês contado da Data de Emissão, inclusive, ao 84° (octogésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, inclusive	1,00% (um inteiro por cento)
85° (octogésimo quinto) mês contado da Data de Emissão, inclusive, ao 96° (nonagésimo sexto) mês contado da Data de Emissão, inclusive	0,75% (setenta e cinco centésimos por cento)
97° (nonagésimo sétimo) mês contado da Data de Emissão, inclusive, ao 108° (centésimo oitavo) mês contado da Data de Emissão, inclusive	0,50% (cinquenta centésimos por cento)
109° (centésimo nono) mês contado da Data de Emissão, inclusive, ao 120° (centésimo vigésimo) mês contado da Data de Emissão, inclusive	0,25% (vinte e cinco centésimos por cento)

6.2.6 O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, conforme o caso, será feito (i) por meio dos procedimentos adotados pela CETIP para as Debêntures custodiadas no Cetip21; e/ ou (ii) mediante depósito em contas correntes indicadas pelos Debenturistas a ser realizado pelo Banco Liquidante, no caso de titulares de Debêntures que não estejam custodiadas na CETIP.

6.2.7 A CETIP deverá ser comunicada da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total e/ou da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial com no mínimo 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para sua realização.

6.2.8 As Debêntures resgatadas serão obrigatoriamente canceladas.

### 6.3 Vencimento Antecipado

6.3.1 Vencimento Antecipado Automático. O Agente Fiduciário declarará o vencimento antecipado das Debêntures e exigirá da Emissora, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, o imediato e integral pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário não amortizado, acrescido da Remuneração desde a última Data de Pagamento de Remuneração, calculados *pro rata temporis*, dos Encargos Moratórios, se houver, bem como de quaisquer outros valores

eventualmente devidos, na data que tomar ciência da ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses:

- (i) falta de pagamento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária devida aos Debenturistas nas respectivas datas de vencimento;
- (ii) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura, que (a) não seja devidamente sanada no prazo de cura específico; ou (b) em não havendo prazo de cura específico, não seja devidamente sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação nesse sentido;
- (iii) anulação, nulidade, inexecutibilidade, insuficiência ou questionamento, judicial ou extrajudicial, das Garantias;
- (iv) liquidação, dissolução, extinção, pedido de aut falência ou de insolvência, extrajudicial da Emissora, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;
- (v) requerimento de falência, pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial da Emissora, sem contestação e realização de depósito elisivo pela Emissora no prazo legal;
- (vi) transformação societária da Emissora, nos termos do artigo 220 da Lei nº 6.404/76;
- (vii) realização, por qualquer autoridade governamental, de ato com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Emissora;
- (viii) alteração ou modificação do objeto social da Emissora, que modifique substancialmente as atividades por ela praticadas atualmente, e que venha comprovadamente afetar a capacidade financeira da Emissora, sem a prévia anuência, por escrito, dos Debenturistas;
- (ix) mudança ou transferência, a qualquer título, do controle societário da Emissora, direta ou indiretamente, de forma que seus atuais controladores: (a) passem a possuir menos de 50% (cinquenta por cento) mais <sup>10</sup> (uma) ação do seu capital

votante; ou (b) deixem por qualquer motivo de exercer o seu controle societário efetivo, bem como se houver incorporações, cisões, fusões ou reorganizações societárias que resultem em alteração do controle societário efetivo da Emissora, exceto se houver prévia anuência dos Debenturistas;

- (x) comprovação de que quaisquer declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura ou em qualquer dos documentos da Emissão, incluindo as Garantias, são falsas, incorretas ou enganosas;
- (xi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas no âmbito da presente Emissão, sem a prévia anuência dos Debenturistas;
- (xii) vencimento antecipado de obrigações relevantes financeiras da Emissora e/ou da Fiadora, no mercado local ou internacional;
- (xiii) redução de capital social em valor superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei nº 6.404/76, e/ou alteração do estatuto social da Emissora que implique a concessão de direito de retirada aos acionistas da Emissora, conforme aplicável;
- (xiv) pagamento pela Emissora de dividendos e/ou de juros sobre capital próprio, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios nos termos da Lei nº 6.404/76, caso esta esteja em mora relativamente ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas na Emissão;
- (xv) constituição de qualquer espécie e ônus ou gravames, a qualquer tempo e a qualquer título, sobre os direitos creditórios cedidos fiduciariamente pela Emissora em favor dos Debenturistas no âmbito do Contrato de Garantias;
- (xvi) constituição de quaisquer ônus ou gravames sobre o Imóvel, a qualquer tempo e a qualquer título, ou alienação do Imóvel a terceiros, ressalvada a Hipoteca de 1º grau; e
- (xvii) não constituição da Hipoteca em 1º grau do Imóvel, em até 60 (sessenta) dias contados da Data de Integralização.

6.3.2 Vencimento Antecipado não Automático. Tão logo o Agente Fiduciário tome ciência dos eventos descritos abaixo, deverá convocar imediatamente Assembleia Geral de Debenturistas, a se realizar no prazo de 48 (quarenta e oito) horas 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 saldo Valor Nominal Unitário não amortizado, acrescido da Remuneração, 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:

- (i) eventos ou situações que afetem comprovadamente, de maneira adversa, a capacidade operacional, legal e/ou financeira da Emissora de cumprir com suas obrigações relacionadas às Debêntures;
- (ii) protesto legítimo de títulos contra a Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) ou o equivalente em outras moedas, valor a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IGP-M desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de intimação para pagamento do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (b) o protesto foi cancelado ou sustado; ou (c) a exigibilidade do protesto foi suspensa por sentença judicial;
- (iii) autuações pelos órgãos governamentais, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, de valor individual ou agregado superior a R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), valor a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IGP-M a partir da Data de Emissão, exceto se sanado no prazo de cura específico ou se no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a Emissora tiver contestado a respectiva autuação;
- (iv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, que possam comprovadamente comprometer a continuidade das atividades pela Emissora e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura, exceto em relação a autorizações, concessões, alvarás e licenças relacionados a uma ou mais unidades da Emissora cuja não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não afetem materialmente as atividades da Emissora;

Carlos Eduardo Verguelro



- (v) descumprimento, pela Emissora, das obrigações por ela assumidas no Contrato de Garantias não sanadas no prazo de 15 (quinze) dias, ressalvados os prazos de cura expressamente previstos no Contrato de Garantias;
- (vi) vencimento antecipado de obrigações relevantes financeiras das coligadas da Emissora, das controladas da Emissora e/ou do Shopping Cidade Jardim S.A., no mercado local ou internacional;
- (vii) inadimplemento, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato, de qualquer obrigação financeira da Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) ou o equivalente em outras moedas, valor a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IGP-M desde a Data de Emissão;
- (viii) não pagamento, pela Emissora, de sentenças judicial transitadas em julgado ou decisões arbitrais cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), valor a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IGP-M desde a Data de Emissão;
- (ix) arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) ou o equivalente em outras moedas, valor a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IGP-M desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia; e
- (x) caso, por 2 (duas) vezes seguidas ou alternadas, no período de 12 (doze) meses, desde a Data de Emissão e até o resgate integral das Debêntures, em alguma data de verificação da Receita de Aluguéis Acumulada, o valor da Receita de Aluguéis Acumulada seja inferior aos valores mínimos constantes abaixo. A apuração será realizada semestralmente, nos dias 20 de junho e 20 de dezembro de cada ano, a partir de junho de 2014, inclusive:

Ano de Apuração	Valor Mínimo da Receita de Aluguéis Acumulada
2014	R\$ 29.000.000,00
2015	R\$ 30.000.000,00
2016	R\$ 31.000.000,00
2017	R\$ 31.000.000,00
2018	R\$ 32.000.000,00

Carlos Eduardo Vergueiro



2019	R\$ 32.000.000,00
2020	R\$ 32.000.000,00
2021	R\$ 33.000.000,00
2022	R\$ 33.000.000,00
2023	R\$ 33.000.000,00

6.3.2.1 Em caso de instalação da Assembleia Geral de Debenturistas em primeira convocação, nos termos da cláusula 9 abaixo, e caso nesta Assembleia Geral de Debenturistas não haja deliberação de Debenturistas representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das Debêntures em Circulação contrariamente à declaração do vencimento antecipado das Debêntures, o Agente Fiduciário declarará antecipadamente vencidas todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura e exigirá da Emissora o imediato pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento, dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura.

6.3.2.2 Caso não haja quórum suficiente para instalação da Assembleia Geral de Debenturistas em primeira convocação, o Agente Fiduciário realizará a segunda convocação da Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre a mesma ordem do dia. Caso (i) na Assembleia Geral de Debenturistas instalada em segunda convocação, não haja deliberação de Debenturistas representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das Debêntures em Circulação contrariamente à declaração do vencimento antecipado das Debêntures; ou (ii) não haja, novamente, instalação da Assembleia Geral de Debenturistas, ou, por qualquer motivo, não ocorra a deliberação acerca do vencimento antecipado das obrigações da Emissora sob as Debêntures, o Agente Fiduciário declarará antecipadamente vencidas todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura e exigirá da Emissora o imediato pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento, dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura.

6.3.2.3 Na hipótese de aprovação do vencimento antecipado na forma dos itens 6.3.2.1 e 6.3.2.2 acima, o Agente Fiduciário declarará o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos indicados nesta Escritura, ficando o vencimento condicionado à entrega de notificação neste sentido pelo Agente Fiduciário à Emissora, observado o parágrafo único do artigo 13 da Instrução CVM nº 28/83.

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

6.3.4 Declarado o vencimento antecipado das Debêntures, o resgate das mesmas deverá ser efetuado em até 30 (trinta) dias corridos, contados do protocolo da carta mencionada no item 6.3.4 acima.

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

## 7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1 A Emissora adicionalmente se obriga a:

- (i) disponibilizar ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
  - (a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou data de sua publicação, (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes e (2) declaração dos administradores da Emissora de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas nesta Escritura;
  - (b) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada e exclusivamente para os fins de proteção dos interesses dos Debenturistas sob esta Emissão, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado a suas expensas), através de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada, inclusive os documentos e informações que se façam necessários à elaboração, pelo Agente Fiduciário, do relatório de que trata o item 8.1 (xii) abaixo, desde que já sejam públicos e/ou desde que sua divulgação ao Agente Fiduciário não seja vedada por dever de

confidencialidade legal ou contratualmente estabelecido em relação à Emissora;

- (c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis após sua realização, notificação da convocação de qualquer assembleia geral de acionistas da Emissora e, em 5 (cinco) Dias Úteis fornecer, cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas da Emissora, bem como a data e ordem do dia de assembleias a se realizar e de todas as reuniões do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, se instalado;
  - (d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data de seu envio aos Debenturistas, cópia de todas as cartas e comunicados enviados;
  - (e) cópia de qualquer notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora envolvendo procedimento de valor equivalente a, no mínimo, R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), em até 5 (cinco) Dias Úteis após o oferecimento de qualquer forma de resposta, defesa, contestação ou reconvenção, conforme o caso, acompanhada da respectiva cópia destes, sendo reajustado o valor acima referido, desde a Data de Emissão, pelo IGP-M;
  - (f) informações a respeito de qualquer dos eventos indicados no item 6.3 acima no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua ocorrência; e
  - (g) dentro de 30 (trinta) Dias Úteis, fornecer qualquer informação que lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário ou pelos Debenturistas acerca da comprovação da utilização dos recursos obtidos com a Emissão.
- 
- (ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei nº 6.404/76, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor à época;
  - (iii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
  - (iv) convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, nos termos da cláusula 9 desta Escritura, caso o Agente Fiduciário não o faça;

Carlos Eduardo Vergueiro





- (v) cumprir todas as determinações da CVM, enviando os documentos exigidos por todas as leis e regulamentos aplicáveis e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas pelas autoridades competentes;
- (vi) manter em adequado funcionamento órgão para atender, de forma eficiente, os Debenturistas, ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
- (vii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor à época;
- (viii) cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
- (ix) notificar o Agente Fiduciário sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;
- (x) não pagar dividendos, ressalvado o disposto no artigo 202 da Lei nº 6.404/76, juros sobre capital próprio, nem qualquer outra participação estatutariamente prevista, se estiver em mora, relativamente ao pagamento de quaisquer valores devidos aos Debenturistas, relativos às Debêntures objeto desta Escritura, cessando tal proibição tão logo seja purgada a mora;
- (xi) manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes;
- (xii) arcar com todos os custos (a) decorrentes da distribuição das Debêntures, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na CETIP; (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora; e (c) com a contratação de Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Escriturador Mandatário e da CETIP, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, e demais prestadores de serviço;
- (xiii) cumprir as obrigações estabelecidas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09, quais sejam:

Carlos Eduardo Vargueliro



- (a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
  - (b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria por auditor registrado na CVM;
  - (c) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, na página da rede mundial de computadores disponível em [www.jhsf.com.br](http://www.jhsf.com.br), dentro de até 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
  - (d) manter os documentos mencionados no subitem (c) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
  - (e) observar as disposições da Instrução CVM nº 358/02, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
  - (f) divulgar, na seguinte página da rede mundial de computadores, a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM nº 358/02, comunicando este fato imediatamente aos Coordenadores e ao Agente Fiduciário, conforme dados de contato dos Coordenadores constantes do Contrato de Colocação e dados de contato do Agente Fiduciário na presente Escritura;
  - (g) fornecer as informações solicitadas pela CVM; e
- (xiv) não realizar qualquer outra emissão de debêntures da mesma espécie dentro do prazo de 4 (quatro) meses contados da data do encerramento da Emissão, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM.

## 8. AGENTE FIDUCIÁRIO

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

Carlos Eduardo Vergueiro



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (i) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (ii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (iii) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (iv) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (v) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, a inscrição desta Escritura e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes. Neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- (vi) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (vii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures, se for o caso;
- (viii) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (ix) solicitar, desde que comprovadamente necessário para o fiel cumprimento de suas funções, observado critério de razoabilidade, 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 e, também, da localidade onde se situa o Imóvel;

- (x) solicitar, desde que comprovadamente necessário, auditoria extraordinária na Emissora, às suas expensas, sendo que tal solicitação deverá ser acompanhada de relatório detalhado que fundamente e comprovadamente justifique a necessidade de realização da referida auditoria, cujos custos deverão ser arcados pela Emissora;
- (xi) convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Debenturistas, mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, na forma do item 5.10 acima;
- (xii) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas, e enviar à CETIP, no mesmo dia da Assembleia Geral de Debenturistas, sumário das deliberações tomadas e, no prazo de 10 (dez) dias, cópia da ata da referida assembleia;
- (xiii) elaborar relatório destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, § 1º, alínea b, da Lei nº 6.404/76, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
  - (a) eventual omissão ou inveracidade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
  - (b) alterações estatutárias ocorridas no período;
  - (c) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
  - (d) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
  - (e) amortização do Valor Nominal Unitário e pagamento de Remuneração das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
  - (f) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;

Carlos Eduardo Varguelro



- (g) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;
- (h) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário;
- (i) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas pela própria Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da emissora em que tenha atuado como Agente Fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:
  - (1) denominação da companhia ofertante;
  - (2) valor da emissão;
  - (3) quantidade de debêntures emitidas;
  - (4) espécie;
  - (5) prazo de vencimento das debêntures;
  - (6) tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores; e
  - (7) eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplemento no período;
- (xiv) 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:
  - (a) na sede da Emissora;
  - (b) no seu escritório ou em local indicado pelo Agente Fiduciário;
  - (c) na CETIP;
  - (d) na CVM; e

- (e) na sede da instituição intermediária líder, na hipótese de o prazo para a apresentação do relatório vencer antes do encerramento do prazo de distribuição das Debêntures;
- (xv) enviar comunicado aos Debenturistas de que o relatório mencionado no subitem 8.3 (xii) acima se encontra à sua disposição nos locais indicados no subitem anterior;
- (xvi) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, à Instituição Depositária e à CETIP;
- (xvii) coordenar o sorteio das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente, se for o caso;
- (xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer;
- (xix) notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados mais esclarecimentos, enviando comunicação de igual teor à CVM e à CETIP;
- (xx) revisar anualmente o cálculo feito pela Emissora, da Receita de Aluguéis Acumulada, na forma estipulada na presente Escritura; e
- (xxi) divulgar as informações referidas no item 8.3 (xii) "i" em sua página na rede mundial de computadores tão logo delas tenha conhecimento.

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

- (i) declarar antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios nas condições especificadas;
- (ii) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas;

Carlos Eduardo Verguelo  
**JHSE**  
JURÍDICO

- (iii) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial e extrajudicial e/ou liquidação extrajudicial da Emissora.

8.5 O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas no item 8.4 (i) e (ii) acima se, convocada a Assembleia Geral de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade das Debêntures em Circulação, bastando, porém, a deliberação da maioria dos Debenturistas em Circulação quando tal hipótese se referir ao disposto no item 8.4 (iii) acima.

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

- (i) a título de remuneração pelo serviço de Agente Fiduciário, parcelas anuais de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo que primeira parcela será devida em 5 (cinco) Dias Úteis após a data de assinatura da presente Escritura e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral das Debênture;
- (ii) o pagamento das parcelas de remuneração descritas prevista no subitem "i" acima deverá ser feito, acrescido dos valores relativos aos impostos incidentes sobre o faturamento: ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição Social para o Financiamento da Seguridade Social), e quaisquer outros que venham a incidir sobre a referida remuneração, excetuando-se o imposto de renda devido conforme as alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
- (iii) as parcelas referidas acima serão atualizadas, anualmente, de acordo com a variação acumulada do IGP-M ou, em sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data do pagamento da primeira parcela, até a data de pagamento das próximas parcelas, *pro rata temporis*;
- (iv) a remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora em nome dos titulares das Debêntures;



- (v) caso a Emissora não esteja adimplente com todas as suas obrigações assumidas na Escritura ou em caso de reestruturação prévia das condições das Debêntures após a subscrição, será devido ao Agente Fiduciário, uma remuneração adicional correspondente a R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (a) a assessoria aos titulares das Debêntures, (b) comparecimento em reuniões com a Emissora e/ou com os titulares das debêntures, (c) a implementação das consequentes decisões dos titulares das debêntures e da Emissora, e para (d) a execução das garantias ou das Debêntures, sendo referida remuneração limitada ao valor anual de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). A remuneração adicional deverá ser paga pela Emissora ao Agente Fiduciário no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega do relatório demonstrativo de tempo dedicado;
- (vi) 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; e
- (vii) a remuneração do Agente Fiduciário ora descrita cobre os serviços a serem prestados pela equipe técnica do Agente Fiduciário, bem como a participação em Assembleias Gerais de Debenturistas, não incluindo as despesas razoavelmente incorridas pelo Agente Fiduciário no estrito exercício da função de Agente Fiduciário, conforme sejam comprovadamente necessárias para o exercício de referida função, tais como, notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, despesas com especialistas, tais como, auditoria e /ou fiscalização, entre outras, despesas estas que devem ser previamente aprovadas pela Emissora.

8.6.1 No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas que o Agente Fiduciário venha razoavelmente e de boa fé a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, e posteriormente ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios sucumbenciais, inclusive de terceiros, desde que previamente autorizados pela Emissora, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente

Carlos Eduardo Vergueiro



Fiduciário, na hipótese de inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

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

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

8.7 Na hipótese de vir a ocorrer a substituição do Agente Fiduciário, o substituído deverá repassar a parcela proporcional da remuneração inicialmente recebida sem a contrapartida do serviço prestado, calculada *pro rata temporis*, desde a data de pagamento da remuneração até a data da efetiva substituição, ao agente fiduciário substituto, como forma de remuneração dos serviços a serem por ele prestados. 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.

8.8 Sem prejuízo do disposto no item 8.6 acima, a Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha, razoável e comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos. Referido ressarcimento será efetuado em 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora.

8.9 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 neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral.

## 9. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

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

Carlos Eduardo Vergueiro

**JHSE**  
JURÍDICO

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

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

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

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

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

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

9.8 Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, a cada Debênture caberá um voto. As deliberações serão tomadas pela maioria dos presentes, exceto quando de outra forma prevista nesta Escritura e nas hipóteses de destinação de recursos, alteração de prazos e Data de Vencimento, conversibilidade, espécie, remuneração, amortização programada, garantias, Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Antecipada Facultativa Parcial e/ou das hipóteses de vencimento antecipado, que dependerão da aprovação de 3/4 (três quartos) das Debêntures em Circulação.

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

## 10. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DO AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1 O Agente Fiduciário declara e garante à Emissora que:

Carlos Eduardo Vergueiro  
**JHSF**  
JURIDICO

- (i) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (ii) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (iii) esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida e vinculante do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (iv) as pessoas que o representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;
- (v) sob as penas da lei, não tem nenhum impedimento legal, conforme definido no artigo 66, §3o, da Lei 6.404/76, e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vi) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- (vii) aceita integralmente esta Escritura, todas as suas cláusulas e condições;
- (viii) está devidamente qualificado a exercer as atividades de Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (ix) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento;
- (x) não possui qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (xi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83;
- (xii) inexistem outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, realizadas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da

Carlos Eduardo Vergueiro



Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, nos termos da Instrução CVM nº 28/83, exceto aquelas mencionadas no Anexo II desta Escritura; e

- (xiii) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83, tratamento equitativo a todos os debenturistas das emissões de debêntures indicadas no Anexo II a presente Escritura, bem como aos Debenturistas.

## **11. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DA FIADORA**

11.1 A Emissora declara e garante ao Agente Fiduciário que:

- (i) é sociedade anônima validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir com todas as obrigações nela previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) a celebração desta Escritura e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;
- (iv) as pessoas que a representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;
- (v) a celebração da Escritura e a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, contratos ou instrumentos dos quais a Emissora seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de quaisquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (vi) 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

Carlos Eduardo Vargueliro  
**CEV**  
JURÍDICO

Escritura e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto a inscrição da Escritura na JUCESP e o registro das debêntures na CETIP;

- (vii) não tem qualquer ligação com o Agente Fiduciário que o impeça de exercer, plenamente, suas funções em relação a esta Emissão;
- (viii) 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;
- (ix) manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- (x) não há, na data de assinatura desta Escritura, e que seja de seu conhecimento, outros processos administrativos e judiciais em que a Emissora seja parte além daqueles apresentados em relatório interno de acompanhamento processual e/ou divulgado nas demonstrações financeiras da Emissora devidamente auditadas e apresentados aos assessores legais da Emissão;
- (xi) não há, nas certidões de tributos municipais e estaduais, indicação de não recolhimento ou irregularidade no recolhimento destes tributos além daqueles objeto de discussões administrativa e judiciais demonstrados nos relatório indicado no subitem anterior; e
- (xii) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios.

11.2 A Fiadora declara e garante ao Agente Fiduciário que:

- (i) é companhia aberta validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e o Contrato de Fiança e a cumprir com todas as obrigações neles previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;

Carlos Eduardo Vargueiro

**JHSE**  
JURÍDICO

- (iii) as pessoas que a representam na assinatura desta Escritura e do Contrato de Fiança têm poderes bastantes para tanto;
- (iv) a celebração da Escritura, do Contrato de Fiança e a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, contratos ou instrumentos dos quais a Fiadora seja parte, obrigação anteriormente assumida pela Fiadora, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de quaisquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Fiadora, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (v) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Fiadora, de suas obrigações nos termos desta Escritura e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto a deliberação da Reunião do Conselho de Administração da Fiadora realizada em 29 de novembro de 2013, autorizando a outorga da Fiança; e
- (vi) as obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Fiança constituem obrigação legal, válida e vinculativa, exequível de acordo com os seus termos e condições, nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil.

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

## 12. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

- (i) Para a Emissora:

**COMPANHIA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS**

Avenida Magalhães de Castro, 4.800 27º andar (parte)

05502-001 – São Paulo – SP

At.: Diretoria Financeira

Telefone: (11) 3702-2341

Carlos Eduardo Vergueiro

**JHSE**  
JURÍDICO

Fax: (11) 3702-2350

(ii) Para o Agente Fiduciário:

**PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS LTDA.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.900, 10º andar

04538-132 - São Paulo - SP

At.: Viviane Rodrigues

Telefone: (11) 2172-2628

Fax: (11) 3078-7264

E-mail: vrodrigues@plannercorretora.com.br;

tlima@planner.com.br;

fiduciario@planner.com.br

(iii) para a Fiadora:

**JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**

Avenida Magalhães de Castro, 4.800 27º andar (parte)

05502-001 - São Paulo - SP

At.: Diretoria Financeira

Telefone: (11) 3702-2341

Fax: (11) 3702-2350

(iv) para o Banco Liquidante e Escriturador Mandatário:

**BANCO BRADESCO S.A.**

4010-0/Departamento de Ações e Custódia - Gestão Comercial e Produtos

Cidade de Deus, s/n, Vila Yara

06029-900 - Osasco, SP

At.: Pérsia Alves Gonçalves de Barros / Marcelo Poli

Telefone: (11) 3864-7911 / (11) 3684-2852

Fax: (11) 2178-4502

E-mail: 4010.jbsouza@bradesco.com.br / 4010.custodiarf@bradesco.com.br /  
4010.tomo@bradesco.com.br

(v) para a CETIP:

**CETIP S.A - MERCADOS ORGANIZADOS**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1663, 4º andar- Jardim Paulistano

01452-001- São Paulo - SP

Carlos Eduardo Vergueiro

**JHSF**  
JURÍDICO



Telefone: (11) 3111-1596

Fax: (11) 3111-1564

E-mail: valores.mobiliarios@cetip.com.br

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

12.1.3 A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte aos demais.

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

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

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

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

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

13.

FORO

Carlos Eduardo Vergueiro  
**JHSE**  
JURÍDICO

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

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura, em 6 (seis) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 29 de novembro de 2013.

*(assinaturas na página seguinte)*


Carlos Eduardo Vergueiro  
**CHEFE**  
JURIDICO

(Esta é a página de assinaturas 1/4 da Escritura Particular da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantias Fidejussória e Real Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços, celebrada em 29 de novembro de 2013 entre Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços, Planner Trustee DTVM Ltda. e JHSF Participações S.A.)

  
  
COMPANHIA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS

Por:

Cargo:

  
Diretor Executivo  
Sustentáveis

Por:

Cargo:

  
Diretor

Carlos Eduardo Vergueiro

  
**JHSF**  
JURÍDICO

*(Esta é a página de assinaturas 2/4 da Escritura Particular da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantias Fidejussória e Real Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços, celebrada em 29 de novembro de 2013 entre Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços, Planner Trustee DTVM Ltda. e JHSF Participações S.A.)*

**PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Artur M. de Figueiredo  
Diretor

Flávio D. Aguetoni  
Procurador

Por:

Cargo:

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Carlos Eduardo Vargueiro

**JHSF**  
JURÍDICO

(Esta é a página de assinaturas 3/4 da Escritura Particular da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantias Fidejussória e Real Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços, celebrada em 29 de novembro de 2013 entre Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços, Planner Trustee DTVM Ltda. e JHSF Participações S.A.)

**JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**

Por:

Cargo:

*Eduardo S. Lima*  
*Diretor Vice Presidente*

Por:

Cargo:

*André Luís Rodrigues*  
*Diretor Financeiro*

*[Assinatura]*

Carlos Eduardo Varguelro

**JHSF**  
**JURÍDICO**

*[Assinatura]*

(Esta é a página de assinaturas 4/4 da Escritura Particular da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantias Fidejussória e Real Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços, celebrada em 29 de novembro de 2013 entre Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços, Planner Trustee DTVM Ltda. e JHSF Participações S.A.)

Testemunhas:

1.

Nome: Ronaldo Matzger

RG.: 14-993 988-7

2.

Nome:

RG:

Estevan Borali  
Artur M. de Figueiredo

Diretor

**Estevan Borali**  
**RG: 44.071.588-0**

Carlos Eduardo Vergueiro

**JHSF**  
JURÍDICO

## ANEXO I

*Este Anexo I é parte integrante da Escritura Particular da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantias Fidejussória e Real Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços, celebrada em 29 de novembro de 2013 entre Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços, Planner Trustee DTVM Ltda. e JHSF Participações S.A.*

## GLOSSÁRIO

AGE	É a Assembleia Geral Extraordinária de acionistas da Emissora que aprovou a Emissão.
Agente Fiduciário	Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Amortização Facultativa Antecipada Parcial	A amortização de parte das Debêntures em Circulação, que a Emissora poderá realizar, nos termos e condições previstos no item 6.2 desta Escritura.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais - ANBIMA.
Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Debenturistas	Assembleia Geral de Debenturistas.
Banco Liquidante e Escriturador Mandatário	Banco Bradesco S.A., devidamente qualificado no item 4.6.1 desta Escritura.
BNDES	É o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES.
CETIP	CETIP S.A. – Mercados Organizados.
Cetip21	Cetip21 – Módulo de Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela CETIP.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da

Carlos Eduardo Vergueiro  
**JHSF**  
JURIDICO



Fazenda.	
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
Contrato BNDES	“Contrato de Abertura de Crédito para Financiamento Mediante Repasse Contratado com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES Nº 176-7/1003599”, celebrado entre Shopping Cidade Jardim Ltda., Banco Alfa de Investimento S.A. e UNIBANCO – União de Bancos Brasileiros S.A. (sucedido por Itaú Unibanco S.A.), em 17 de dezembro de 2007.
Contrato de Colocação	Instrumento Particular de Colocação de Debêntures Simples, da Espécie Quirografária, Não Conversíveis em Ações, Sob Regime de Garantia Firme de Subscrição, em Série Única, da 1ª Emissão Pública da Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços, celebrado entre BB - Banco de Investimento S.A., Banco Bradesco BBI S.A. e a Emissora.
Contrato de Fiança	Contrato por meio do qual a Fiadora prestará fiança em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário.
Contrato de Garantias	“Escritura Pública de Constituição de Hipoteca, de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, por meio do qual são constituídas as garantias reais da Emissão.
Condições Suspensivas da Garantia Real	São as condições suspensivas, relativas à Garantia Real, descritas no item 5.11.2 acima.
Coordenador	Banco Bradesco BBI S.A.
Coordenador Líder	BB-Banco de Investimento S.A.
Coordenadores	O Coordenador Líder e o Coordenador, em conjunto.

Carlos Eduardo Vergueiro



*[Handwritten signatures and initials]*



CVM Comissão de Valores Mobiliários.

Data de Emissão 18 de dezembro de 2013.

Data de Integralização Data da primeira subscrição e integralização das Debêntures.

Data de Pagamento de Remuneração de Datas em que a Emissora pagará a Remuneração aos Debenturistas, conforme previsto no item 5.6.2 desta Escritura.

Data de Vencimento 18 de dezembro de 2023.

Debêntures As 1.500 (mil e quinhentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª emissão da Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços.

Debêntures em Circulação Todas as Debêntures subscritas, excluídas (i) aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora; e (ii) as de titularidade de (a) empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora; (b) acionistas controladores e empresas controladoras, direta ou indiretamente, da Emissora; e (c) administradores da Emissora, incluindo cônjuges e parentes até 2º grau.

Debenturistas Os titulares das Debêntures.

Dia útil Qualquer dia da semana, exceto sábado, domingo ou feriado na Cidade de São Paulo.

Emissão 1ª (primeira) Emissão de debêntures da Emissora.

Emissora Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços

Encargos Moratórios Encargos moratórios previstos nesta Escritura.

Carlos Eduardo Vergueiro



Escritura	A presente Escritura Particular da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantias Fidejussória e Real Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços.
Fiadora	É a JHSF Participações S.A., devidamente qualificada no preâmbulo desta Escritura.
Fiança	É a garantia fidejussória prestada pela JHSF Participações S.A., em que esta se obriga como fiadora, principal pagadora, coobrigada e devedora solidária com a Emissora, por todos os valores devidos nos termos desta Escritura, até o resgate das Debêntures, conforme os termos e condições descritos no Contrato de Fiança.
Garantia Real	São as garantias descritas no item 5.11.1 acima.
Garantias	A Garantia Real e a Fiança, quando consideradas em conjunto.
Hipoteca de 1º Grau	Hipoteca de 1º grau a ser registrada na matrícula do Imóvel em garantia das obrigações assumidas no âmbito da Emissão, em favor dos Debenturistas.
Hipotecas	São as hipotecas de 1º e 2º graus registradas na matrícula do Imóvel, constituídas como garantia do adimplemento das obrigações assumidas no âmbito (i) do Contrato BNDES e (ii) da 3ª (terceira) emissão de debêntures da JHSF Participações S.A.
IGP-M	Índice Geral de Preços - Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

Carlos Eduardo Vergueiro

**JHSF**  
JURÍDICO

Imóvel	É o imóvel denominado "Shopping Cidade Jardim", objeto da matrícula nº 192.595 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.
Instrução CVM nº 28/83	Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada.
Instrução CVM nº 358/02	Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Instrução CVM nº 409/04	Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
Instrução CVM nº 476/09	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.
Investidores Qualificados	São os investidores qualificados definidos no artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, observado, para efeito do disposto na Instrução CVM nº 476/09 e na presente Escritura, que (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados; (ii) fundos de investimento cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como um único investidor para os fins dos limites previstos nesta Escritura e no Contrato de Colocação; e (iii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04, deverão subscrever, no âmbito da oferta pública das Debêntures, valores mobiliários no montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

JUCESP

Junta Comercial do Estado de São Paulo.

Lei nº 6.404/76

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

Carlos Eduardo Vergueiro



MDA	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela CETIP.
Oferta Restrita	É a oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, das Debêntures.
Período de Capitalização	Intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data prevista do pagamento dos juros imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista do pagamento de juros correspondente ao período. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.
Receita de Alugueis Acumulada	Somatória da receita mensal auferida pela Shopping Cidade Jardim S.A. com o pagamento, pelos respectivos lojistas, dos alugueis dos Salões Comerciais nos 12 (doze) meses anteriores à data de verificação, informada pela Emissora ao Agente Fiduciário na forma pactuada no Contrato de Garantias.
Remuneração	É a remuneração devida aos Debenturistas, nos termos do item 5.6 desta Escritura.
Resgate Antecipado Facultativo Total	O resgate da totalidade das Debêntures em Circulação que a Emissora poderá realizar, nos termos e condições previstos no item 6.2 desta Escritura.
Salões Comerciais	Salões comerciais do Shopping Cidade Jardim listados no Anexo I do Contrato de Garantias.
Shopping Cidade Jardim S.A.	Shopping Cidade Jardim S.A., sociedade controlada da Emissora, com sede na Avenida Magalhães de Castro, 4.800, Edif. 1 Andar 27 (parte), inscrita no CNPJ/MF nº 07.859.510/0001-68.

Carlos Eduardo Vergueiro



Taxa DI

Taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI, "over extra-grupo", calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>).

Valor Nominal Unitário

O valor nominal unitário de cada Debênture, equivalente a R\$10.000,00 (dez mil reais) na Data de Emissão.

## ANEXO II

*Este Anexo II é parte integrante da Escritura Particular da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantias Fidejussória e Real Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços, celebrada em 29 de novembro de 2013 entre Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços e Planner Trustee DTVM Ltda. e JHSF Participações S.A.*

### INFORMAÇÕES SOBRE OUTRAS EMISSÕES

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83, o Agente Fiduciário declara que além desta Emissão, atua nas seguintes emissões de debêntures:

Emissora:	<b>JHSF Participações S.A.</b>
Valor da emissão:	R\$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais)
Quantidade de debêntures emitidas:	270 (duzentos e setenta)
Espécie:	Espécie com Garantia Real
Prazo de vencimento:	Prazo de 10 (dez) anos, vencendo-se em 15/12/2020
Garantias:	<p>i) cessão fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios decorrentes de contratos de locação comercial dos Salões Comerciais celebrados entre o Shopping Cidade Jardim e os lojistas neles instalados, sob condição resolutiva de adimplemento integral, pela Shopping Cidade Jardim S.A., do Contrato BNDES, e consequente extinção da Hipoteca de 1º Grau, sendo que referida condição resolutiva será considerada ocorrida quando do recebimento, pelo Agente Fiduciário, da certidão emitida pelo 18º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo comprovando a extinção da Hipoteca de 1º Grau; e</p> <p>ii) hipoteca de 2º (segundo) grau sobre o</p>

Carlos Eduardo Vergueiro



	Imóvel, que se transformará em hipoteca de 1º (primeiro) grau tão logo adimplidas as obrigações da Shopping Cidade Jardim S.A. sob o Contrato BNDES.
Eventos de resgate:	A partir da 1ª (primeira) Data de Amortização, as Debêntures poderão ser resgatadas por iniciativa da Emissora, total ou parcialmente, por meio de envio ou de publicação de comunicado aos Debenturistas com 15 (quinze) dias úteis de antecedência
Amortização:	Anual, sendo o primeiro pagamento em 15/12/2013
Conversão:	As debêntures não são conversíveis.
Repactuação:	Não foram pactuadas cláusulas de repactuação.
Inadimplemento:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	<b>JHSF Participações S.A.</b>
Valor da emissão:	R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais)
Quantidade de debêntures emitidas:	350 (trezentas e cinquenta)
Espécie:	Espécie Quirografia
Prazo de vencimento:	Prazo de 05 (cinco) anos, vencendo-se em 27/03/2017.
Garantias:	Fiança prestada pela interveniente garantidora, JHSF Incorporações S.A.
Eventos de resgate:	A partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão, as Debêntures poderão ser resgatadas por iniciativa da Emissora, total ou parcialmente, por meio de envio ou de publicação de comunicado aos Debenturistas com 05 (cinco) dias úteis de antecedência
Amortização:	Semestral, sendo o primeiro pagamento em 25/03/2015
Conversão:	As debêntures não são conversíveis.
Repactuação:	Não foram pactuadas cláusulas de repactuação.
Inadimplemento:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	<b>JHSF Participações S.A.</b>
Valor da emissão:	R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)

Carlos Eduardo Vergueiro



Quantidade de debêntures emitidas:	30.000 (trinta mil)
Espécie:	Espécie Quirografária com garantias real adicional
Prazo de vencimento:	10 (dez) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se em 18/12/2023
Garantias:	<p>(i) Cessão fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios decorrentes de contratos de locação comercial dos Salões Comerciais celebrados entre o Shopping Cidade Jardim e os lojistas neles instalados, observadas as Condições Suspensivas estabelecidas no item 5.11.2 da Escritura;</p> <p>(ii) Constituição de hipoteca de 1º (primeiro) grau sobre o Imóvel, após o cumprimento das Condições Suspensivas estabelecidas no item 5.11.2 da Escritura.</p>
Eventos de resgate:	A partir do 37º (trigésimo sétimo) mês, inclusive, contado da Data de Emissão, as Debêntures poderão, a critério da Emissora, a qualquer momento, ser resgatadas integralmente ou amortizadas parcialmente.
Amortização:	O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado semestralmente, em parcelas iguais, a partir de 18 de junho de 2016, ou seja, a partir do 30º (trigésimo) mês, inclusive, a contar da Data de Emissão
Conversão:	As debêntures não são conversíveis.
Repactuação:	Não foram pactuadas cláusulas de repactuação.
Inadimplemento:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Carlos Eduardo Vergueiro





Emissora:	<b>Companhia Metro Norte</b>
Valor da emissão:	R\$170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais)
Quantidade de debêntures emitidas:	17.000 (dezessete mil)
Espécie:	Espécie Quirografária com garantias fidejussória e real adicional
Prazo de vencimento:	10 (dez) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se em 18/12/2023
Garantias:	<p>(iii) Fiança prestada JHSF Participações S.A.;</p> <p>(iv) Cessão fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios decorrentes de contratos de locação comercial dos Salões Comerciais celebrados entre o Shopping Cidade Jardim e os lojistas neles instalados, observadas as Condições Suspensivas estabelecidas no item 5.11.2 da Escritura;</p> <p>(v) Constituição de hipoteca de 1º (primeiro) grau sobre o Imóvel, após o cumprimento das Condições Suspensivas estabelecidas no item 5.11.2 da Escritura.</p>
Eventos de resgate:	A partir do 37º (trigésimo sétimo) mês, inclusive, contado da Data de Emissão, as Debêntures poderão, a critério da Emissora, a qualquer momento, ser resgatadas integralmente ou amortizadas parcialmente.
Amortização:	O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado semestralmente, em parcelas iguais, a partir de 18 de junho de 2016, ou seja, a partir do 30º (trigésimo) mês, inclusive, a contar da Data de Emissão
Conversão:	As debêntures não são conversíveis.

Repactuação:	Não foram pactuadas cláusulas de repactuação.
Inadimplemento:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	<b>JHSF Manaus Empreendimentos e Incorporações S.A.</b>
Valor da emissão:	R\$94.000.000,00 (noventa e quatro milhões de reais)
Quantidade de debêntures emitidas:	9.400 (nove mil e quatrocentas)
Espécie:	Espécie Quirografária com garantias fidejussória e real adicional
Prazo de vencimento:	10 (dez) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se em 18/12/2023
Garantias:	<ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Fiança prestada JHSF Participações S.A.;</li> <li>(ii) Cessão fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios decorrentes de contratos de locação comercial dos Salões Comerciais celebrados entre o Shopping Cidade Jardim e os lojistas neles instalados, observadas as Condições Suspensivas estabelecidas no item 5.11.2 da Escritura;</li> <li>(iii) Constituição de hipoteca de 1º (primeiro) grau sobre o Imóvel, após o cumprimento das Condições Suspensivas estabelecidas no item 5.11.2 da Escritura.</li> </ul>
Eventos de resgate:	A partir do 37º (trigésimo sétimo) mês, inclusive, contado da Data de Emissão, as Debêntures poderão, a critério da Emissora, a qualquer momento, ser resgatadas integralmente ou amortizadas parcialmente.

Carlos Eduardo Verquello



Amortização:	O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado semestralmente, em parcelas iguais, a partir de 18 de junho de 2016, ou seja, a partir do 30º (trigésimo) mês, inclusive, a contar da Data de Emissão
Conversão:	As debêntures não são conversíveis.
Repactuação:	Não foram pactuadas cláusulas de repactuação.
Inadimplemento:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	<b>Sociedade Administradora de Estacionamentos e Serviços S.A.</b>
Valor da emissão:	R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais)
Quantidade de debêntures emitidas:	1.000 (mil)
Espécie:	Espécie Quirografária com garantias fidejussória e real adicional
Prazo de vencimento:	10 (dez) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se em 18/12/2023
Garantias:	<p>(iv) Fiança prestada JHSF Participações S.A.;</p> <p>(v) Cessão fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios decorrentes de contratos de locação comercial dos Salões Comerciais celebrados entre o Shopping Cidade Jardim e os lojistas neles instalados, observadas as Condições Suspensivas estabelecidas no item 5.11.2 da Escritura;</p> <p>(vi) Constituição de hipoteca de 1º (primeiro) grau sobre o Imóvel, após o cumprimento das Condições Suspensivas estabelecidas no item 5.11.2 da Escritura.</p>

Carlos Eduardo Vergueiro

**JHSF**  
JURÍDICO

Eventos de resgate:	A partir do 37º (trigésimo sétimo) mês, inclusive, contado da Data de Emissão, as Debêntures poderão, a critério da Emissora, a qualquer momento, ser resgatadas integralmente ou amortizadas parcialmente.
Amortização:	O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado semestralmente, em parcelas iguais, a partir de 18 de junho de 2016, ou seja, a partir do 30º (trigésimo) mês, inclusive, a contar da Data de Emissão
Conversão:	As debêntures não são conversíveis.
Repactuação:	Não foram pactuadas cláusulas de repactuação.
Inadimplemento:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	<b>Shopping Cidade Jardim S.A.</b>
Valor da emissão:	R\$140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais)
Quantidade de debêntures emitidas:	14.000 (quatorze mil)
Espécie:	Espécie Quirografária com garantias fidejussória e real adicional
Prazo de vencimento:	10 (dez) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se em 18/12/2023
Garantias:	<ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Fiança prestada JHSF Participações S.A.;</li> <li>(ii) Cessão fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios decorrentes de contratos de locação comercial dos Salões Comerciais celebrados entre o Shopping Cidade Jardim e os lojistas neles instalados, observadas as Condições Suspensivas estabelecidas no item 5.11.2 da Escritura;</li> </ul>

Carlos Eduardo Vergueiro



	(iii) Constituição de hipoteca de 1º (primeiro) grau sobre o Imóvel, após o cumprimento das Condições Suspensivas estabelecidas no item 5.11.2 da Escritura.
Eventos de resgate:	A partir do 37º (trigésimo sétimo) mês, inclusive, contado da Data de Emissão, as Debêntures poderão, a critério da Emissora, a qualquer momento, ser resgatadas integralmente ou amortizadas parcialmente.
Amortização:	O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado semestralmente, em parcelas iguais, a partir de 18 de junho de 2016, ou seja, a partir do 30º (trigésimo) mês, inclusive, a contar da Data de Emissão
Conversão:	As debêntures não são conversíveis.
Repactuação:	Não foram pactuadas cláusulas de repactuação.
Inadimplemento:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	<b>Sustenta Comercializadora de Energia S.A.</b>
Valor da emissão:	R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais)
Quantidade de debêntures emitidas:	2.000 (duas mil)
Espécie:	Espécie Quirografária com garantias fidejussória e real adicional
Prazo de vencimento:	10 (dez) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se em 18/12/2023
Garantias:	(iv) Fiança prestada JHSF Participações S.A.; (v) Cessão fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios decorrentes de contratos de locação comercial dos Salões Comerciais celebrados entre o Shopping

Carlos Eduardo Vergueiro



	<p>Cidade Jardim e os lojistas neles instalados, observadas as Condições Suspensivas estabelecidas no item 5.11.2 da Escritura;</p> <p>(vi) Constituição de hipoteca de 1º (primeiro) grau sobre o Imóvel, após o cumprimento das Condições Suspensivas estabelecidas no item 5.11.2 da Escritura.</p>
Eventos de resgate:	A partir do 37º (trigésimo sétimo) mês, inclusive, contado da Data de Emissão, as Debêntures poderão, a critério da Emissora, a qualquer momento, ser resgatadas integralmente ou amortizadas parcialmente.
Amortização:	O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado semestralmente, em parcelas iguais, a partir de 18 de junho de 2016, ou seja, a partir do 30º (trigésimo) mês, inclusive, a contar da Data de Emissão
Conversão:	As debêntures não são conversíveis.
Repactuação:	Não foram pactuadas cláusulas de repactuação.
Inadimplemento:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	<b>Vila Catarina Shopping S.A.</b>
Valor da emissão:	R\$51.000.000,00 (cinquenta e um milhões de reais)
Quantidade de debêntures emitidas:	5.100 (cinco mil e cem)
Espécie:	Espécie Quirografária com garantias fidejussória e real adicional
Prazo de vencimento:	10 (dez) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se em 18/12/2023
Garantias:	(vii) Fiança prestada JHSF

Carlos Eduardo Vergueiro



	<p>Participações S.A.;</p> <p>(viii) Cessão fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios decorrentes de contratos de locação comercial dos Salões Comerciais celebrados entre o Shopping Cidade Jardim e os lojistas neles instalados, observadas as Condições Suspensivas estabelecidas no item 5.11.2 da Escritura;</p> <p>(ix) Constituição de hipoteca de 1º (primeiro) grau sobre o Imóvel, após o cumprimento das Condições Suspensivas estabelecidas no item 5.11.2 da Escritura.</p>
Eventos de resgate:	A partir do 37º (trigésimo sétimo) mês, inclusive, contado da Data de Emissão, as Debêntures poderão, a critério da Emissora, a qualquer momento, ser resgatadas integralmente ou amortizadas parcialmente.
Amortização:	O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado semestralmente, em parcelas iguais, a partir de 18 de junho de 2016, ou seja, a partir do 30º (trigésimo) mês, inclusive, a contar da Data de Emissão
Conversão:	As debêntures não são conversíveis.
Repactuação:	Não foram pactuadas cláusulas de repactuação.
Inadimplemento:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.