



2

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES
SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM
GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE
MADRI ADMINISTRAÇÃO INTERMEDIÇÃO E PARTICIPAÇÃO S.A.

Celebram este "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª (Primeira) Emissão de Madri Administração Intermediação e Participação S.A." ("Escritura de Emissão"):

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

MADRI ADMINISTRAÇÃO INTERMEDIÇÃO E PARTICIPAÇÃO S.A., sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Vargas, nº 392, parte, CEP 22071-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 17.669.798/0001-61, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("JUCERJA") sob o NIRE 33.3.0030882-2, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia");



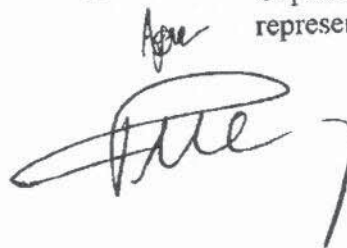
- II. como agente fiduciário, nomeado nesta Escritura de Emissão, representando a comunhão dos titulares das Debêntures ("Debenturistas");

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 4200 – Bloco 04 – Sala 514, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário");

- III. como fiadoras e principais pagadoras, solidariamente entre si e com a Companhia:

EXCELSIOR COPACABANA HOTEL LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Fernando Mendes, n.º 06, com entrada suplementar pela Avenida Atlântica, n.º 1.800, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.158.474/0001-29, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("EXCELSIOR");

MIRAMAR PALACE HOTEL LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sá Ferreira, n.º 9, Copacabana, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.059.874/0001-73, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("MIRAMAR");







2487904

PLAZA COPACABANA HOTEL LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Princesa Isabel, n.º 263, Copacabana, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.177.452/0001-00, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("PLAZA");

WINDSOR PALACE HOTEL LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Domingos Ferreira, n.º 06 e n.º 10, lojas A, B, C, Copacabana, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.824.299/0001-80, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("WINDSOR PALACE");

HOTEL FLÓRIDA LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Ferreira Viana, n.º 69, 71 e 81 e Rua do Catete n.º 191 a 201, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.526.120/0001-86, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("FLÓRIDA");

GUANABARA ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Vargas, n.º 392, sobreloja, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.162.512/0001-03, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("GUANABARA");

WINDSOR ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS E SERVIÇOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Vargas, n.º 392, sobreloja, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.348.318/0001-11, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("WINDSOR");

MARTINIQUE COPA HOTEL LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sá Ferreira, n.º 30, Copacabana, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.508.440/0001-78, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("MARTINIQUE");

WINDSOR BARRA HOTEL LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Lucio Costa, n.º 2.630, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.298.154/0001-25, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("WINDSOR BARRA");

SERRADOR RIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça Mahatma Gandhi, n.º 14, com entrada suplementar pela Rua Senador Dantas, n.º 14, Centro, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.076.817/0001-67, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("SERRADOR");

REDE WINDSOR DE HOTÉIS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, n.º 335, loja B, Copacabana, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.872.652/0001-70, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("REDE"); e

JOSÉ OREIRO CAMPOS, espanhol, casado sob o regime de comunhão de bens, empresário, portador da carteira de identidade n.º W579507-W, expedida pelo SE/DPMAF/DPF, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o n.º 039.264.607-25, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Atlântica, n.º 2038, apto. 1001, Copacabana, em conjunto com a EXCELSIOR, MIRAMAR, PLAZA, WINDSOR PALACE, FLÓRIDA, GUANABARA, WINDSOR, MARTINIQUE, WINDSOR BARRA, SERRADOR e REDE, "Garantidoras"; e

- IV. como cônjuge de José Oreiro Campos, expressamente anuindo com a outorga da Fiança (conforme definido abaixo), e, adicionalmente, assumindo as demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão:

MARIA AGRA OREIRO, espanhola, casada pelo regime de comunhão de bens, empresária, portadora da carteira de identidade n.º W-579510-6, expedida pelo SE/DPMAF/DPF, inscrito no CPF sob o n.º 043.025.487-38, residente e domiciliada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Atlântica, n.º 2038, apto. 1001, Copacabana,

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

1. AUTORIZAÇÃO

- 1.1 A emissão das Debêntures, nos termos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") ("Emissão") e a oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação das Debêntures, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei do Mercado de Valores Mobiliários"), da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), e a outorga das Garantias (conforme definido abaixo), serão realizadas com base nas deliberações:

- I. da assembleia geral extraordinária de acionistas da Companhia realizada em 3 de setembro de 2013 ("AGE Companhia"), que aprovou a Emissão, bem como os termos e condições da Oferta; e
- II. da assembleia geral extraordinária de acionistas da Companhia Hotéis do Leme realizada em 3 de julho de 2013 ("AGE Cia Leme"), que aprovou a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido abaixo).

6

- 1.2 A fiança outorgada pela Excelsior é outorgada com base na cláusula 5ª, parágrafo 2º, do contrato social da Excelsior, o qual permite que a Excelsior preste a fiança nas Debêntures sem necessidade de ato societário, desde que conste a assinatura de sócios que representem a maioria do capital social, ou seja, no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) do capital social da Excelsior.
- 1.3 A fiança outorgada pela Miramar é outorgada com base na cláusula 5ª, parágrafo 2º, do contrato social da Miramar, o qual permite que a Miramar preste a fiança nas Debêntures sem necessidade de ato societário, desde que conste a assinatura de sócios que representem a maioria do capital social, ou seja, no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) do capital social da Miramar.
- 1.4 A fiança outorgada pelo Plaza é outorgada com base na cláusula 5ª, parágrafo 2º, do contrato social do Plaza, o qual permite que o Plaza preste a fiança nas Debêntures sem necessidade de ato societário, desde que conste a assinatura de sócios que representem a maioria do capital social, ou seja, no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) do capital social do Plaza.
- 1.5 A fiança outorgada pelo Windsor Palace é outorgada com base na cláusula 5ª, parágrafo 2º, do contrato social do Windsor Palace, o qual permite que o Windsor Palace preste a fiança nas Debêntures sem necessidade de ato societário, desde que conste a assinatura de sócios que representem a maioria do capital social, ou seja, no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) do capital social do Windsor Palace.
- 1.6 A fiança outorgada pela Flórida é outorgada com base na cláusula 2ª, parágrafo 2º, do contrato social da Flórida, o qual permite que a Flórida preste a fiança nas Debêntures sem necessidade de ato societário, desde que conste a assinatura de sócios que representem a maioria do capital social, ou seja, no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) do capital social da Flórida.
- 1.7 A fiança outorgada pelo Guanabara é outorgada com base na cláusula 5ª, parágrafo 2º, do contrato social do Guanabara, o qual permite que o Guanabara preste a fiança nas Debêntures sem necessidade de ato societário, desde que conste a assinatura de sócios que representem a maioria do capital social, ou seja, no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) do capital social do Guanabara.
- 1.8 A fiança outorgada pelo Windsor é outorgada com base na cláusula 7ª, parágrafo 2º, do contrato social do Windsor, o qual permite que o Windsor preste a fiança nas Debêntures sem necessidade de ato societário, desde que conste a assinatura de sócios que representem a maioria do capital social, ou seja, no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) do capital social do Windsor.
- 1.9 A fiança outorgada pelo Martinique é outorgada com base na cláusula 5ª, parágrafo 2º, do contrato social do Martinique, o qual permite que o Martinique preste a fiança nas Debêntures sem necessidade de ato societário, desde que

conste a assinatura de sócios que representem a maioria do capital social, ou seja, no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) do capital social do Martinique.

- 1.10 A fiança outorgada pelo Windsor Barra é outorgada com base na cláusula 5ª, parágrafo 2º, do contrato social do Windsor Barra, o qual permite que o Windsor Barra preste a fiança nas Debêntures sem necessidade de ato societário, desde que conste a assinatura de sócios que representem a maioria do capital social, ou seja, no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) do capital social do Windsor Barra.
- 1.11 A fiança outorgada pelo Serrador é outorgada com base na cláusula 5ª, parágrafo 2º, do contrato social do Serrador, o qual permite que o Serrador preste a fiança nas Debêntures sem necessidade de ato societário, desde que conste a assinatura de sócios que representem a maioria do capital social, ou seja, no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) do capital social do Serrador.
- 1.12 A fiança outorgada pela Rede é outorgada com base na cláusula 5ª, parágrafo 2º, do contrato social da Rede, o qual permite que a Rede preste a fiança nas Debêntures sem necessidade de ato societário, desde que conste a assinatura de sócios que representem a maioria do capital social, ou seja, no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) do capital social da Rede.

2. REQUISITOS

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

I. *arquivamento e publicação das atas dos atos societários.* Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações:

- (a) a ata da AGE Companhia será arquivada na JUCERJA e publicada no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro ("DOERJ") e no jornal "Monitor Mercantil"; e
- (b) a ata da AGE Cia Leme foi arquivada na JUCERJA em 19 de julho de 2013 e será publicada no DOERJ e no jornal "Gazeta de Notícias".

II. *inscrição e registro desta Escritura de Emissão.* Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, e dos artigos 129 e 130 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, esta Escritura de Emissão e seus aditamentos serão:

- (a) levados a registro na JUCERJA; e
- (b) registrada ou averbada, conforme o caso, no competente cartório de registro de títulos e documentos da Comarca da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;

- III. *constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel.* Nos termos do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, observado o disposto na Cláusula 6.12 abaixo, a Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido na Cláusula 6.12 abaixo) foi formalizada por meio do "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e outras Avenças", celebrado em 9 de setembro de 2013, entre a Companhia e o Agente Fiduciário (tal contrato e seus aditamentos, "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), e será constituída mediante registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no 5º Ofício do Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro, Cidade do Rio de Janeiro;
- IV. *constituição da Alienação Fiduciária de Ações.* Nos termos do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, observado o disposto na Cláusula 6.13 abaixo, a Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido na Cláusula 6.13 abaixo) foi formalizada por meio do "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e outras Avenças", celebrado em 9 de setembro de 2013, entre o Sr. José Oreiro Campos, a Sra. Mônica Agra Oreiro Grille, o Agente Fiduciário e a Companhia (tal contrato e seus aditamentos, "Contrato de Alienação Fiduciária de Ações" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, "Contratos de Garantia"), constituída mediante, (a) a averbação da Alienação Fiduciária de Ações no livro de registro de ações da Companhia; e (b) o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no competente cartório de registro de títulos e documentos;
- V. *registro para distribuição.* As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), sendo a distribuição das Debêntures liquidada financeiramente por meio da CETIP;
- VI. *registro para negociação e custódia eletrônica.* Observado o disposto na Cláusula 5.4 abaixo, as Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário por meio do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo as negociações das Debêntures liquidadas financeiramente por meio da CETIP e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP;
- VII. *registro pela CVM.* A Oferta está automaticamente dispensada de registro pela CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476,



9

por se tratar de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação; e

VIII. *registro pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA")*. A Oferta está automaticamente dispensada de registro pela ANBIMA, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários".

3. OBJETO SOCIAL DA COMPANHIA

3.1 A Companhia tem por objeto social a (i) intermediação de negócios comerciais, (ii) a participação acionária em sociedades comerciais ou civis, com sede no País ou no exterior, (iii) administração de bens móveis ou imóveis próprios ou não, (iv) preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo não especificados anteriormente.

4. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1 Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão integralmente utilizados para a liquidação integral das 2 (duas) notas promissórias comerciais, emitidas em 1º de abril de 2013, com valor nominal unitário de R\$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhão de reais), totalizando R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais), objeto da primeira emissão de notas promissórias comerciais da Companhia, em série única, remuneradas de acordo com seus respectivos termos e condições.

5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

5.1 *Colocação*. As Debêntures serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 476 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob o regime de garantia firme de colocação, com relação à totalidade das Debêntures, nos termos do "Contrato de Coordenação e Distribuição Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª (Primeira) Emissão de Madri Administração Intermediação e Participação S.A." ("Contrato de Distribuição"), com a intermediação do Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo como público alvo investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 4º da Instrução CVM 476 ("Investidores Qualificados").

5.2 *Prazo de Subscrição*. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 2 acima, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, a partir da data de início de distribuição da Oferta, observado o disposto no artigo 8º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476.



- 10
- 5.3 *Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização.* Todas as Debêntures serão subscritas e integralizadas por meio do MDA, por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados, em uma única data, à vista, no ato da subscrição ("Data de Integralização"), e em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal (conforme definido abaixo).
- 5.4 *Negociação.* As Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21. As Debêntures somente poderão ser negociadas por meio do CETIP21 e depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data da respectiva subscrição ou aquisição, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, e do cumprimento, pela Companhia, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476. As Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, exceto se a Companhia obtiver o registro de que trata o artigo 21 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários.
6. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES
- 6.1 *Número da Emissão.* As Debêntures representam a primeira emissão de debêntures da Companhia.
- 6.2 *Valor Total da Emissão.* O valor total da Emissão será de R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo).
- 6.3 *Quantidade.* Serão emitidas 9.000 (nove mil) Debêntures.
- 6.4 *Valor Nominal.* As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal"), observado o disposto no artigo 4º, inciso II, da Instrução CVM 476.
- 6.5 *Séries.* A Emissão será realizada em série única.
- 6.6 *Forma e Comprovação de Titularidade.* As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador (conforme definido abaixo), e, adicionalmente, com relação às Debêntures que estiverem custodiadas eletronicamente na CETIP, será expedido por esta extrato em nome do Debenturista, que servirá de comprovante de titularidade de tais Debêntures.
- 6.7 *Escriturador Mandatário.* A instituição prestadora de serviços de escrituração das Debêntures é a Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brig. Faria Lima, nº 3400, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 ("Escriturador").
- 6.8 *Banco Liquidante.* A instituição prestadora de serviços de banco liquidante das Debêntures é o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade
- 8



de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 ("Banco Liquidante").

- 6.9 *Conversibilidade.* As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia.
- 6.10 *Espécie.* As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, consistindo a garantia real na Alienação Fiduciária de Imóvel e na Alienação Fiduciária de Ações, nos termos das Cláusulas 6.12 e 6.13 abaixo. Adicionalmente, as Debêntures serão garantidas pela Fiança (conforme definido abaixo), nos termos da Cláusula 6.11 abaixo.
- 6.11 *Garantia Fidejussória.* As Garantidoras, neste ato, se obrigam, solidariamente entre si e com a Companhia, em caráter irrevogável e irretratável, perante os Debenturistas, como fiadoras, principais pagadoras e solidariamente (entre si e com a Companhia) responsáveis por todas as obrigações da Companhia nos termos das Debêntures, desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia ("Fiança"), renunciando expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), e dos artigos 77 e 595 da Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), pelo pagamento integral de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, incluindo Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), devidos pela Companhia e pelas Garantidoras nos termos das Debêntures, desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, bem como todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e/ou desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia ("Obrigações Garantidas").
- 6.11.1 As Garantidoras se obrigam a pagar as Obrigações Garantidas, nos termos das Cláusulas acima, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados a partir de comunicação por escrito enviada pelo Agente Fiduciário à Companhia e às Garantidoras, informando a falta de pagamento, na data de pagamento respectiva, de qualquer parte das Obrigações Garantidas. Os pagamentos serão realizados pelas Garantidoras de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão e fora do âmbito da CETIP.
- 6.11.2 As obrigações das Garantidoras aqui assumidas não serão afetadas por atos ou omissões que possam exonerá-los de suas obrigações ou afetá-los, incluindo, mas não se limitando, em razão de: (a) qualquer extensão de prazo ou acordo



entre a Companhia e os Debenturistas; (b) qualquer novação ou não exercício de qualquer direito dos Debenturistas contra a Companhia; e (c) qualquer limitação ou incapacidade da Companhia, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial ou falência.

6.11.3 Cabe ao Agente Fiduciário requerer a execução, judicial ou extrajudicial, da Fiança, conforme função que lhe é atribuída nesta Escritura de Emissão, uma vez verificada qualquer hipótese de insuficiência de pagamento de quaisquer valores, principais ou acessórios, devidos pela Companhia nos termos das Debêntures, e/ou desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia. A Fiança poderá ser executada e exigida pelo Agente Fiduciário quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva quitação de todas as Obrigações Garantidas, sendo certo que a não execução da Fiança por parte do Agente Fiduciário não ensejará, em qualquer hipótese, perda do direito de execução da Fiança pelos Debenturistas.

6.11.4 A Fiança entrará em vigor na data de celebração desta Escritura de Emissão e permanecerá válida até o pagamento integral de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, incluindo Encargos Moratórios, devidos pela Companhia e pelas Garantidoras nos termos das Debêntures, desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, bem como todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e/ou desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia.

6.11.5 Cada uma das Garantidoras, desde já, concorda e se obriga a, (i) somente após a integral quitação de todos os valores devidos aos Debenturistas e ao Agente Fiduciário nos termos das Debêntures, desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, exigir e/ou demandar a Companhia ou qualquer das demais Garantidoras em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos das Debêntures e/ou desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia; e (ii) caso receba qualquer valor da Companhia e/ou de qualquer das demais Garantidoras em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos das Debêntures e/ou desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia antes da integral quitação de todos os valores devidos aos Debenturistas e ao Agente Fiduciário nos termos das Debêntures e/ou desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil (conforme definido abaixo) contado da data de seu recebimento, tal valor ao Agente Fiduciário, para pagamento aos Debenturistas.

6.11.6 Nenhuma objeção ou oposição da Companhia será, ainda, admitida ou invocada pelas Garantidoras com o fito de escusar-se do cumprimento de suas

obrigações perante os Debenturistas, exceto se tal obrigação já tiver sido cumprida pela Companhia.

- 6.11.7 A Fiança prestada pelas Garantidoras nos termos da Cláusula 6.11 acima vincula as Garantidoras, bem como seus sucessores a qualquer título, inclusive na hipótese de qualquer reorganização societária, cisão, fusão, incorporação, alienação de controle, devendo estas, ou seus sucessores, a qualquer título, assumirem prontamente a Fiança aqui prestada e manterem-na sempre válida, íntegra e eficaz até a quitação integral das Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, a presente Escritura de Emissão deverá ser aditada para que constem os dados da(s) sociedade(s) sucessora(s) das Garantidoras.
- 6.11.8 Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo Agente Fiduciário, dos prazos para execução da Fiança em favor dos Debenturistas não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto.
- 6.12 *Alienação Fiduciária de Imóvel.* Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, deverá ser constituída, no prazo previsto na Cláusula 6.27.2, inciso II abaixo, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, alienação fiduciária de bem imóvel de propriedade da Companhia Hotéis do Leme ("Imóvel Alienado Fiduciariamente"), conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ("Alienação Fiduciária de Imóvel").
- 6.13 *Alienação Fiduciária de Ações.* Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, foi constituída, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Companhia ("Ações Alienadas Fiduciariamente"), conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações ("Alienação Fiduciária de Ações") e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóvel, "Garantias".
- 6.14 *Data de Emissão.* Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 30 de setembro de 2013 ("Data de Emissão").
- 6.15 *Prazo e Data de Vencimento.* Ressalvadas as hipóteses da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de 8 (oito) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 30 de setembro de 2021 ("Data de Vencimento").
- 6.16 *Pagamento do Valor Nominal.* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal de cada uma das Debêntures será



2

amortizado em 84 (oitenta e quatro) parcelas mensais e sucessivas, na seguinte ordem:

- I. 83 (oitenta e três) parcelas, cada uma no valor correspondente a 1,1905% (um inteiro e mil novecentos e cinco décimos de milésimo por cento) do Valor Nominal de cada uma das Debêntures, devidas no dia 30 (trinta) de cada mês, exceto as parcelas relativas aos meses de fevereiro, que serão pagas no dia 28 (vinte e oito), ocorrendo o primeiro pagamento em 30 de setembro de 2014 e o último em 30 de agosto de 2021; e
- II. 1 (uma) parcela, no valor correspondente ao saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures, devida na Data de Vencimento.

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

- I. *atualização monetária:* o Valor Nominal de cada uma das Debêntures não será atualizado monetariamente; e
- II. *juros remuneratórios:* sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes à taxa prefixada de 10,90% (dez inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido). Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração será paga mensalmente a partir da Data de Emissão, no dia 30 (trinta) de cada mês, exceto as parcelas relativas aos meses de fevereiro, que serão pagas no dia 28 (vinte e oito), ocorrendo o primeiro pagamento em 30 de outubro de 2013 e o último, na Data de Vencimento.

Farão jus à Remuneração os titulares das Debêntures ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde,

J = Valor da Remuneração de cada uma das Debêntures no final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



15

VNe = Valor Nominal Unitário de emissão das Debêntures informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde,

taxa = 10,9000;

DP = número de dias úteis entre a Data de Integralização ou a data de início de cada Período de Capitalização, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

6.17.1 Para os fins desta Escritura de Emissão, "Período de Capitalização" significa o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data prevista do pagamento de Remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração correspondente ao período em questão, sendo que cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

6.18 *Repactuação Programada.* Não haverá repactuação programada.

6.19 *Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.* A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado, total ou parcial, das Debêntures em circulação, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que será endereçada a todos os Debenturistas, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Debenturistas para aceitar o resgate antecipado das Debêntures de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado"):

I.

a Companhia realizará a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado por meio de comunicação ao Agente Fiduciário e, na mesma data, por meio de publicação de anúncio nos termos da Cláusula 6.28 abaixo ("Edital de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, incluindo (a) se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será relativa à totalidade ou a parte das Debêntures em circulação; (b) caso a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado se refira a parte das Debêntures em circulação, a quantidade de



16

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

II. a Companhia deverá (a) na respectiva data de término do prazo de adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário a respectiva data do resgate antecipado; e (b) com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado, comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à CETIP a respectiva data do resgate antecipado;

III. o valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será equivalente ao saldo devedor do Valor Nominal, acrescido (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e (b) se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido aos Debenturistas, a exclusivo critério da Companhia, o qual não poderá ser negativo;

IV. caso a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado se refira a parte das Debêntures em circulação, e a quantidade de Debêntures que tenham sido indicadas em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado seja maior do que a quantidade à qual a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado foi originalmente direcionada, então o resgate antecipado será feito mediante sorteio, coordenado pelo Agente Fiduciário e cujo procedimento será definido no Edital de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado. Os Debenturistas sorteados serão informados, por escrito, com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da data de resgate sobre o resultado do sorteio;

17

- V. o pagamento das Debêntures resgatadas antecipadamente por meio da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será realizado nos termos da Cláusula 6.22 abaixo; e
- VI. com relação às Debêntures (a) que estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, o resgate antecipado (seja total ou parcial) será realizado em conformidade com os procedimentos operacionais da CETIP, sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, rateio e validação da quantidade de Debêntures a serem resgatadas antecipadamente serão realizadas fora do âmbito da CETIP; e (b) que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, será realizado em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriturador.

6.20 *Aquisição Facultativa.* A Companhia poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em circulação desde que observe o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476 e na regulamentação aplicável da CVM. As Debêntures adquiridas pela Companhia poderão, a critério da Companhia, ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Companhia para permanência em tesouraria nos termos desta Cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração aplicável às demais Debêntures em circulação.

6.21 *Direito ao Recebimento dos Pagamentos.* Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão aqueles que forem Debenturistas no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

6.22 *Local de Pagamento.* Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia e/ou por qualquer das Garantidoras, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia, serão realizados (i) pela Companhia, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal, à Remuneração, a prêmio de resgate antecipado (se houver, no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado) e aos Encargos Moratórios, e com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, por meio da CETIP; ou (ii) pela Companhia, nos demais casos, por meio do Escriturador ou em sua sede, conforme o caso; ou (iii) pelas Garantidoras, em qualquer caso, por meio do Escriturador ou em sua sede/domicílio, conforme o caso.

6.23 *Prorrogação dos Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem

B

pagos. Para os fins desta Escritura de Emissão, "Dia Útil" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária realizada por meio da CETIP, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional; (ii) com relação a qualquer obrigação pecuniária que não seja realizada por meio da CETIP, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e que não seja sábado ou domingo; e (iii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e que não seja sábado ou domingo.

- 6.24 *Encargos Moratórios.* Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia e pelas Garantidoras aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").
- 6.25 *Decadência dos Direitos aos Acréscimos.* O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.
- 6.26 *Imunidade Tributária.* Caso qualquer Debenturista tenha imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Liquidante, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis anteriores à data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória da referida imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado de seus pagamentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.
- 6.27 *Vencimento Antecipado.* Sujeito ao disposto nas Cláusulas 6.27.1 a 6.27.6 abaixo, o Agente Fiduciário declarará antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigirá o imediato pagamento, pela Companhia e pelas Garantidoras, do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente



19

anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 6.27.1 abaixo e 6.27.2 abaixo (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").

6.27.1 Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.27.3 abaixo:

- I. inadimplemento, pela Companhia e/ou por qualquer das Garantidoras, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia, na respectiva data de pagamento, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo inadimplemento;
- II. invalidade, nulidade ou inexecutabilidade desta Escritura de Emissão (e/ou de qualquer de suas disposições, incluindo a Fiança);
- III. questionamento judicial, pela Companhia, por qualquer das Garantidoras, por qualquer Controladora (conforme definido abaixo) e/ou por qualquer Controlada (conforme definido abaixo), desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia e/ou de qualquer das Garantias;
- IV. não atendimento, após decorridos eventuais prazos de cura previstos nos Contratos de Garantia, às obrigações de reforço e/ou aos limites, percentuais e/ou valores das Garantias;
- V. morte, insolvência ou interdição do(s) fiador(es) pessoa(s) física(s), sem que a Companhia apresente substituto(s) idôneo(s), aceito(s) por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação, no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da ocorrência do evento;
- VI. redução de capital social da Companhia, exceto se previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;
- VII. mudança ou transferência, direta ou indireta, do controle societário/acionário da Companhia, exceto (i) se em decorrência de sucessão legal, ou (ii) se o controle final continuar a ser de titularidade da família Oreiro, ou (iii) se previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação;

- 20
- VIII. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia e/ou por qualquer das Garantidoras, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia, exceto se (i) exclusivamente em relação ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, as Ações Alienadas Fiduciariamente permanecerem alienadas fiduciariamente em favor dos Debenturistas; ou (ii) previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação;
- IX. distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Companhia esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão e/ou não esteja observando o endividamento bancário bruto previsto no inciso XI da Cláusula 6.27.2 abaixo e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia, ressalvado, no entanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- X. pedido de falência da Companhia ou de qualquer das Garantidoras, formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal;
- XI. decretação de falência, dissolução e/ou liquidação da Companhia ou de qualquer das Garantidoras, ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou falência formulado pela Companhia ou por qualquer das Garantidoras, ou ainda, qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Companhia ou de qualquer das Garantidoras, nos termos da legislação aplicável;
- XII. vencimento antecipado de quaisquer dívidas ou títulos emitidos no mercado de capitais, local e internacional, pela Companhia, por qualquer das Garantidoras, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada, em valor individual ou agregado superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou equivalente em outras moedas;
- XIII. não cumprimento, pela Companhia, de qualquer sentença arbitral definitiva ou judicial transitada em julgado contra a Companhia; e
- XIV. transformação da forma societária da Companhia de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações.

6.27.2 Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto

21

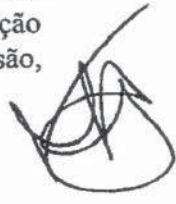
na Cláusula 6.27.4 abaixo, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento:

- I. não utilização, pela Companhia, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão nos termos da Cláusula 4.1 acima;
- II. não constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data desta Escritura de Emissão;
- III. invalidade, nulidade ou inexecutibilidade de qualquer dos Contratos de Garantia (e/ou de qualquer de suas disposições);
- IV. com relação as Garantias e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes, nos termos dos Contratos de Garantia, conforme aplicável, rescisão, distrato, aditamento ou qualquer forma de alteração, alienação, venda, cessão, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, arrendamento, dação em pagamento, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer Ônus (conforme definido abaixo) (exceto pelas garantias outorgadas no âmbito da Emissão), ou permissão que qualquer dos atos acima seja realizado, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico (exceto pelo comodato do imóvel objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme o contrato de comodato celebrado entre a Companhia e a Companhia Hotéis do Leme, em 5 de julho de 2013);
- V. caso as Garantias e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes, nos termos dos Contratos de Garantia, conforme aplicável, se tornem inábeis, impróprias ou inexecutíveis para garantir o pagamento das Obrigações Garantidas, sem que a Companhia ou as Garantidoras apresentem garantia substituta, nos termos dos Contratos de Garantia;
- VI. comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia e/ou por qualquer das Garantidoras nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia sejam comprovadamente falsas ou incorretas;
- VII. mudança ou alteração relevante do objeto social da Companhia ou de qualquer das Garantidoras, conforme disposto em seus respectivos estatutos sociais ou contratos sociais, conforme o caso, que modifique de forma substancial as principais atividades atualmente praticadas por elas e que efetivamente represente desvios em relação às atividades desenvolvidas atualmente, vigente na Data de Emissão,











22

exceto se previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação;

- VIII. inadimplemento, pela Companhia e/ou por qualquer das Garantidoras, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento;
- IX. protesto de títulos contra a Companhia, qualquer das Garantidoras e/ou qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA/Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 (dez) dias corridos, tiver sido validamente comprovado aos Debenturistas que (i) o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s); ou (ii) o(s) protesto(s) foi(ram) efetuado por erro ou má-fé de terceiro e tenha sido obtida medida judicial adequada para a anulação ou sustação de seus efeitos; ou (iii) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi(ram) depositado(s) em juízo; ou (d) o montante protestado foi devidamente quitado pela Companhia;
- X. inadimplemento, pela Companhia, por qualquer das Garantidoras e/ou por qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), de qualquer dívida ou obrigação pecuniária não oriunda da Emissão, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento no respectivo contrato;
- XI. caso a Companhia e/ou as Garantidoras e/ou qualquer sociedade pertencente ao grupo econômico da Companhia e/ou das Garantidoras possuam, em conjunto, endividamento bancário bruto superior a R\$850.000.000,00 (oitocentos e cinquenta milhões de reais) ("Índice Financeiro"), calculado anualmente pela Companhia e acompanhado pelo Agente Fiduciário, com base nas demonstrações financeiras da Companhia, das Garantidoras e qualquer sociedade



23

pertencente ao grupo econômico da Companhia, sendo que a primeira verificação do atendimento do Índice Financeiro a ser realizada pela Companhia e acompanhada pelo Agente Fiduciário deverá ocorrer com relação aos números relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2013.

6.27.3 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.27.1 acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

6.27.4 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.27.2 acima, o Agente Fiduciário deverá, inclusive para fins do disposto nas Cláusulas 8.6 e 8.6.1 abaixo, convocar, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que constatar sua ocorrência, assembleia geral de Debenturistas, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei. Se, na referida assembleia geral de Debenturistas, Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação, decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, o Agente Fiduciário não declarará o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida assembleia geral de Debenturistas, o Agente Fiduciário, imediatamente, declarará o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

6.27.5 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Companhia resgatará a totalidade das Debêntures em circulação (sem prejuízo da Fiança), com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia e pelas Garantidoras nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficarem obrigadas, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

6.27.6 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, inclusive em decorrência da excussão ou execução de qualquer das Garantias e/ou da Fiança, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos

2h

recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, inclusive em decorrência da excussão ou execução de qualquer das Garantias e/ou da Fiança, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Companhia e/ou por qualquer das Garantidoras nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia (incluindo as despesas incorridas pelo Agente Fiduciário), que não sejam os valores a que se referem os itens (ii), (iii) e (iv) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iii) saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures em circulação; e (iv) remuneração devida ao Agente Fiduciário. A Companhia e as Garantidoras permanecerão responsáveis pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, declarando a Companhia e as Garantidoras, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

6.27.7 Para os fins desta Escritura de Emissão:

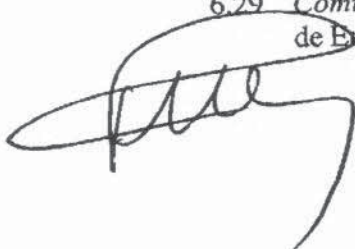
- I. "Controlada" significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Companhia e/ou por qualquer das Garantidoras, sendo que tal definição pode se referir apenas à Controlada da Companhia ou apenas à Controlada de qualquer das Garantidoras se assim expressamente previsto; e
- II. "Controladora" significa qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, incluindo fundos de investimento) da Companhia e/ou de qualquer das Garantidoras.



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



6.29 *Comunicações.* Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo.









25

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

I. para a Companhia e Garantidoras:

MADRI ADMINISTRAÇÃO, INTERMEDIÇÃO E PARTICIPAÇÃO S.A.
Avenida Presidente Vargas, n.º 392 (parte)
22071-000 Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. José Oreiro Campos
Telefone: (21) 2195-6002
Fac-símile: (21) 2516-1582
Correio Eletrônico: rsaidy@windsorhoteis.com.br

II. para o Agente Fiduciário:

Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Avenida das Américas, n.º 4200 - Bloco 04 - Sala 514
22640-102 Rio de Janeiro, RJ
At.: Sra. Nathalia Machado Loureiro (Jurídico e Estruturação)
Sr. Marco Aurélio Ferreira (Backoffice Financeiro)
Telefone: (21) 3385-4565
Fac-símile: (21) 3385-4046
Correio Eletrônico: middle@pentagonotrustee.com.br
backoffice@pentagonotrustee.com.br

III. para o Escriturador:

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar
04538-132 São Paulo, SP
At.: Sr. José Nilson Cordeiro
Telefone: (11) 5029-1528
Fac-símile: (11) 5029-1394
Correio Eletrônico: joao.euvaldo@itau-unibanco.com.br

IV. para o Banco Mandatário:

ITAÚ UNIBANCO S.A.
Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira, 707, 7º andar
04309-010 São Paulo, SP
At.: Sra. Cláudia Vasconcellos
Telefone: (11) 5029-1910



Fac-símile: (11) 5029-1920
Correio Eletrônico: claudia.vasconcellos@itau-unibanco.com.br

V. para a CETIP:

CETIP S.A. – Mercados Organizados
Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.663, 4º andar – Jardim Paulistano
01452-001 São Paulo, SP
Telefone: (11) 3111-1596
Fac-símile: (11) 3111-1564
Correio Eletrônico: gr.debentures@cetip.com.br

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA E DAS GARANTIDORAS

7.1 A Companhia e as Garantidoras, de forma solidária, estão adicionalmente obrigadas a:

I. exclusivamente com relação à Companhia, disponibilizar em sua página na Internet e fornecer ao Agente Fiduciário, na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia auditadas por auditor independente registrado na CVM ("Auditor Independente"), relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia")

II. exclusivamente com relação à Companhia, fornecer ao Agente Fiduciário:

(a) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data a que se refere o inciso I acima, (i) as rubricas necessárias ao acompanhamento do Índice Financeiro; e (ii) a demonstração contendo a memória de cálculo do Índice Financeiro calculado pela Emissora;

(b) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data a que se refere o inciso I acima, declaração firmada por representantes legais da Companhia acerca da veracidade e ausência de vícios do Índice Financeiro, da veracidade, ausência de vícios e suficiência das informações apresentadas, da inexistência de qualquer inadimplemento, pela Companhia e/ou por qualquer das Garantidoras, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia, e da inexistência de qualquer Evento de Inadimplemento e que as Garantidoras possuem patrimônio suficiente para quitar as obrigações objeto da Fiança, sob pena de impossibilidade de

27

acompanhamento pelo Agente Fiduciário, podendo o Agente Fiduciário solicitar à Companhia e/ou ao Auditor Independente todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

- (c) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data em que forem realizados, avisos aos Debenturistas;
- (d) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de ocorrência, informações a respeito da ocorrência (i) de qualquer inadimplemento, pela Companhia e/ou por qualquer das Garantidoras, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia; e/ou (ii) de qualquer Evento de Inadimplemento;
- (e) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de recebimento, envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Companhia e/ou por qualquer das Garantidoras, relacionada (i) a qualquer inadimplemento, pela Companhia e/ou por qualquer das Garantidoras, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia; e/ou (ii) a um Evento de Inadimplemento;
- (f) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que possa causar (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Companhia, de qualquer das Garantidoras e/ou de qualquer Controlada; e/ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade da Companhia e/ou de qualquer das Garantidoras de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia ("Efeito Adverso Relevante");
- (g) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário;
- (h) tempestivamente após a data da respectiva celebração, cópia do protocolo de apresentação desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos perante a JUCERJA e o(s) competente(s) cartório(s) de registro de títulos e documentos;



- (i) tempestivamente após a data da respectiva inscrição na JUCERJA e registro ou averbação perante o(s) competente(s) cartório(s) de registro de títulos e documentos, uma via original desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos; e
 - (j) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão, declaração firmada por representantes legais da Companhia e acerca da utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos da Cláusula 4.1 acima;
- III. cumprir, e fazer com que as Controladas cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- IV. manter, e fazer com que as Controladas mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades;
- V. manter, e fazer com que as Controladas mantenham, seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;
- VI. manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;
- VII. contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia, incluindo o Agente Fiduciário, o Escriturador, o Banco Liquidante, o Auditor Independente, o sistema de distribuição das Debêntures no mercado primário (MDA) e o sistema de negociação das Debêntures no mercado secundário (CETIP21);
- VIII. realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures que sejam de responsabilidade da Companhia e, se aplicável, das Garantidoras;
- IX. realizar (a) o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 8.4 abaixo, inciso I; e (b) desde que assim solicitado pelo Agente Fiduciário, o pagamento das despesas devidamente comprovadas incorridas pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 8.4 abaixo, inciso II;





29

- X. notificar, na mesma data, o Agente Fiduciário da convocação, pela Companhia, de qualquer assembleia geral de Debenturistas;
- XI. convocar, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, assembleia geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse dos Debenturistas, caso o Agente Fiduciário deva fazer, nos termos da presente Escritura de Emissão, mas não o faça no prazo aplicável;
- XII. caso as Garantias e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes, nos termos dos Contratos de Garantia, conforme aplicável, se tornem inábeis, impróprias ou inexecutíveis para garantir o pagamento das Obrigações Garantidas, apresentar garantia substituta, nos termos dos Contratos de Garantia;
- XIII. comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais de Debenturistas, sempre que solicitados; e
- XIV. exclusivamente com relação à Companhia, sem prejuízo das demais obrigações previstas acima ou de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor e nesta Escritura de Emissão, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 476:
- (a) preparar as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas a cada exercício social, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
 - (b) submeter as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas a cada exercício social a auditoria por auditor independente registrado na CVM;
 - (c) no prazo de 3 (três) meses contados da data de encerramento de seu exercício social, divulgar em sua página na Internet e enviar à CETIP as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas a cada exercício social, acompanhadas de notas explicativas e do parecer dos auditores independentes;
 - (d) por um prazo de 3 (três) anos contados da respectiva data de divulgação, manter os documentos mencionados na alínea (c) acima em sua página na Internet;
 - (e) observar as disposições da Instrução CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358"), no que se refere ao dever de sigilo e às vedações à negociação;
 - (f) divulgar, em sua página na Internet, a ocorrência de qualquer ato ou fato relevante, conforme definido no artigo 2º da



20

Instrução CVM 358, comunicando imediatamente ao Agente Fiduciário, ao Coordenador Líder e à CETIP; e

(g) fornecer todas as informações solicitadas pela CVM e pela CETIP.


8. AGENTE FIDUCIÁRIO


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

- I. é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- II. está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- III. o(s) representante(s) legal(is) do Agente Fiduciário que assina(m) esta Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia tem(têm), conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatário(s), tem(têm) os poderes legitimamente outorgados, estando o(s) respectivo(s) mandato(s) em pleno vigor;
- IV. esta Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- V. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas (a) não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;



21

- VI. aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia;
- VII. conhece e aceita integralmente esta Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia e todos os seus termos e condições;
- VIII. verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia, com base nas informações prestadas pela Companhia e pelas Garantidoras, sendo certo que o Agente Fiduciário não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das informações apresentadas;
- IX. verificou a regularidade da constituição da Fiança e verificará a regularidade da constituição das Garantias, devendo observar a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia;
- X. está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;
- XI. não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Instrução CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada, ou, em caso de alteração, a que vier a substituí-la ("Instrução CVM 28"), e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- XII. não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM 28;
- XIII. não tem qualquer ligação com a Companhia e/ou com qualquer das Garantidoras que o impeça de exercer suas funções; e
- XIV.  inexistem outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, realizadas pela própria Companhia e/ou por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Companhia em que atue como agente fiduciário, nos termos da Instrução CVM 28.

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



72

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

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



73

VIII. o agente fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la à Companhia e aos Debenturistas nos termos das Cláusulas 6.28 e 6.29 acima; e

IX. aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos emanados da CVM.


8.4 Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário, ou a instituição que vier a substituí-lo nessa qualidade:

I. receberá uma remuneração:

(a) de R\$5.000,00 (cinco mil reais) por ano, devida pela Companhia (sem prejuízo da Fiança), sendo a primeira parcela da remuneração devida no 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura desta Escritura de Emissão, e as demais, no mesmo dia dos anos subsequentes, até o vencimento da Emissão, ou enquanto o Agente Fiduciário representar os interesses dos Debenturistas;

(b) reajustada anualmente, desde a data de pagamento da primeira parcela, pela variação do IGPM/Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGPM"), ou do índice que eventualmente o substitua, calculada *pro rata temporis*, se necessário;

(c) acrescida do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo Imposto Sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza – IR;

 (d) devida até o vencimento, resgate ou cancelamento das Debêntures e mesmo após o seu vencimento, resgate ou cancelamento na hipótese de atuação do Agente Fiduciário na cobrança de eventuais inadimplências relativas às Debêntures não sanadas pela Companhia e/ou pelas Garantidoras, casos em que a remuneração devida ao Agente Fiduciário será calculada proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário, com base no valor da alínea (a) acima, reajustado conforme a alínea (b) acima;

(e) acrescida, em caso de mora em seu pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial

zh



ou extrajudicial, sobre os valores em atraso, de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IGPM, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e


- (f) realizada mediante depósito na conta corrente a ser indicada por escrito pelo Agente Fiduciário à Companhia, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento;

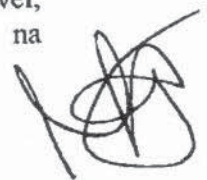
II. será reembolsado pela Companhia (sem prejuízo da Fiança) por todas as despesas que comprovadamente incorrer para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de entrega dos documentos comprobatórios neste sentido,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

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

III. poderá, em caso de inadimplência da Companhia e/ou das Garantidoras no pagamento das despesas a que se referem os incisos I e II acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Debenturistas adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas, despesas estas que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, na







23

proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Companhia (sem prejuízo da Fiança), sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas, na proporção de seus créditos, incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas bem como sua remuneração, na hipótese da Companhia permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Debenturistas para cobertura do risco de sucumbência; e

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

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

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






Garantia, conforme já verificado nos termos da declaração prevista acima, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- VII. promover nos competentes órgãos, caso a Companhia ou as Garantidoras não o façam, a inscrição e/ou o registro desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia e as respectivas averbações de seus aditamentos sem prejuízo da ocorrência do descumprimento de obrigação não pecuniária pela Companhia ou pelas Garantidoras, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes;
- VIII. acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- IX. emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- X. verificar a regularidade da constituição da Fiança e das Garantias e dos valores dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia;
- XI. examinar proposta de substituição de qualquer das Garantias, manifestando, se for o caso, sua expressa e justificada concordância, após aprovação pelos Debenturistas, reunidos em assembleia geral de Debenturistas;
- XII. intimar a Companhia e as Garantidoras a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, nos termos desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia;
- XIII. solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Companhia e/ou de qualquer das Garantidoras, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Companhia e/ou das Garantidoras, conforme o caso e, também, da localidade onde se situe o Imóvel Alienado Fiduciariamente;
- XIV. solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Companhia e/ou em qualquer das Garantidoras;
- XV. convocar, quando necessário, assembleia geral de Debenturistas nos termos da Cláusula 9.3 abaixo;
- XVI. comparecer às assembleias gerais de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;



27

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

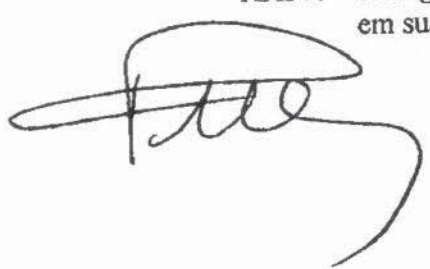
- (a) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Companhia e/ou por qualquer das Garantidoras, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Companhia e/ou por qualquer das Garantidoras;
- (b) alterações estatutárias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



período, bem como os dados sobre tais emissões previstos no artigo 12, inciso XVII, alínea (k), itens 1 a 7, da Instrução CVM 28; e

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

- XVIII. disponibilizar o relatório a que se refere o inciso XVII acima até 30 de abril de cada ano ao menos na sede da Companhia, no escritório do Agente Fiduciário ou, quando instituição financeira, no local por ela indicado, na CVM, na CETIP e na sede do Coordenador Líder;
- XIX. publicar, às expensas da Companhia (sem prejuízo da Fiança), nos termos da Cláusula 6.28 acima, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório a que se refere o inciso XVII acima encontra-se à disposição nos locais indicados no inciso XVIII acima;
- XX. manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões perante a Companhia, o Escriturador, o Banco Liquidante e a CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Companhia e os Debenturistas, mediante subscrição e integralização das Debêntures, expressamente autorizam, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante e a CETIP a atenderem quaisquer solicitações realizadas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures, e seus respectivos Debenturistas;
- XXI. coordenar o sorteio das Debêntures a serem resgatadas nos casos previstos nesta Escritura de Emissão, se aplicável;
- XXII. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, inclusive (a) daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; (b) daquela relativa à observância do Índice Financeiro;
- XXIII. notificar os Debenturistas, se possível individualmente, ou, caso não seja possível, nos termos da Cláusula 6.28 acima, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que o Agente Fiduciário tomou conhecimento, de qualquer inadimplemento, pela Companhia e/ou por qualquer das Garantidoras, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, sendo que comunicação de igual teor deve ser enviada à Companhia, à CVM e à CETIP;
- XXIV. divulgar as informações referidas no inciso XVII acima, alínea (j), em sua página na Internet tão logo delas tenha conhecimento; e





29

XXV. divulgar, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário das Debêntures, calculado, em conjunto, pela Companhia e pelo Agente Fiduciário.

8.6 No caso de inadimplemento, pela Companhia e/ou por qualquer das Garantidoras, de qualquer de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia, não sanado nos prazos previstos na Cláusula 6.27 acima (e subcláusulas), conforme aplicáveis, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Debenturistas, devendo para tanto:

- I. declarar, observadas as condições desta Escritura de Emissão, antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e cobrar seu principal e acessórios;
- II. observadas as disposições desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, executar a Fiança e/ou as Garantias, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, aos Debenturistas;
- III. requerer a falência da Companhia e das Garantidoras, se não existirem garantias reais;
- IV. tomar quaisquer outras providências necessárias para que os Debenturistas realizem seus créditos; e
- V. representar os Debenturistas em processo de falência, insolvência (conforme aplicável), recuperação judicial, recuperação extrajudicial ou, se aplicável, intervenção ou liquidação extrajudicial da Companhia e/ou de qualquer das Garantidoras.

8.6.1 Observado o disposto na Cláusula 6.27 acima (e subcláusulas), o Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas na Cláusula 8.6 acima, incisos I a IV, se, convocadas a assembleia geral de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade das Debêntures em circulação. Na hipótese da Cláusula 8.6 acima, inciso V, será suficiente a deliberação da maioria das Debêntures em circulação.

8.7 O Agente Fiduciário não será obrigado a realizar qualquer verificação de veracidade de qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Companhia ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões, e não será responsável pela elaboração desses documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Companhia elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

20

competência de definição pelos Debenturistas, nos termos da Cláusula 9 abaixo, obrigando-se, tão-somente, a agir em conformidade com as instruções que lhe foram transmitidas pelos Debenturistas, nos termos da Cláusula 9 abaixo, e de acordo com as atribuições que lhe são conferidas por lei, pela Cláusula 8.5 acima e pelas demais disposições desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia. Nesse sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Debenturistas que lhe forem transmitidas conforme definidas pelos Debenturistas, nos termos da Cláusula 9 abaixo, e reproduzidas perante a Companhia e as Garantidoras.

- 8.9 A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 28, dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, estando o Agente Fiduciário isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido das disposições legais e regulamentares aplicáveis, desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia.

9. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

- 9.1 Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas.
- 9.2 As assembleias gerais de Debenturistas poderão ser convocadas pelo Agente Fiduciário, pela Companhia, por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação, conforme o caso, ou pela CVM.
- 9.3 A convocação das assembleias gerais de Debenturistas dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes nos termos da Cláusula 6.28 acima, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão, ficando dispensada a convocação no caso da presença da totalidade dos Debenturistas.
- 9.4 As assembleias gerais de Debenturistas instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, metade das Debêntures em circulação, e, em segunda convocação, com qualquer quorum.
- 9.5 A presidência e a secretaria das assembleias gerais de Debenturistas caberão aos Debenturistas eleitos por estes próprios ou àqueles que forem designados pela CVM.

- 9.6 Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturistas, a cada uma das Debêntures em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Exceto pelo disposto na Cláusula 9.6.1 abaixo, todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de

Debenturistas dependerão de aprovação de Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação.

9.6.1 Não estão incluídos no quorum a que se refere a Cláusula 9.6 acima:

- I. os quoruns expressamente previstos em outras Cláusulas desta Escritura de Emissão; e
- II. as alterações, que somente poderão ser propostas pela Companhia, que deverão ser aprovadas por Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação, (a) das disposições desta Cláusula; (b) de qualquer dos quoruns previstos nesta Escritura de Emissão; (c) da Remuneração; (d) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura de Emissão; (e) do prazo de vigência das Debêntures; (f) da espécie das Debêntures; (g) da Fiança e/ou de qualquer das Garantias; (h) da criação de evento de repactuação; (i) das disposições relativas à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; ou (j) da redação de qualquer Evento de Inadimplemento, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário.

9.7 Para os fins desta Escritura de Emissão, "Debêntures em circulação" significam todas as Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures mantidas em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quorum, pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Companhia e/ou a qualquer das Garantidoras; (ii) a qualquer Controladora, a qualquer Controlada e/ou a qualquer coligada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.

9.8 As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observado os quoruns previstos nesta Escritura de Emissão, serão válidas e eficazes perante a Companhia e obrigarão todos os Debenturistas, independentemente de seu comparecimento ou voto na respectiva assembleia geral de Debenturistas.

9.9 O Agente Fiduciário deverá comparecer às assembleias gerais de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

9.10 Aplica-se às assembleias gerais de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.



22

10. DECLARAÇÕES DA COMPANHIA E DAS GARANTIDORAS

10.1 A Companhia e as Garantidoras, de forma solidária, neste ato, na Data de Integralização, declaram que:

- I. a Companhia é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, e cada uma das Garantidoras, pessoas jurídicas, é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações e/ou sociedade limitada, conforme o caso, de acordo com as leis brasileiras;
- II. o Sr. José Oreiro Campos e a Sra. Maria Agra Oreiro são capazes para a prática de todos os atos da vida civil, e são casados em regime de comunhão de bens;
- III. estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia de que são parte e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- IV. os representantes legais da Companhia e das Garantidoras que assinam esta Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia de que são parte têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia ou das Garantidoras, conforme o caso, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- V. esta Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia de que são parte e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Companhia e das Garantidoras, exigível e exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- VI. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia de que são parte e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e a realização da Emissão e da Oferta (a) não infringem o estatuto social da Companhia ou o estatuto ou contrato social de qualquer das Garantidoras; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia e/ou qualquer das Garantidoras seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato

23

ou instrumento do qual a Companhia e/ou qualquer das Garantidoras seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus ou gravame, judicial ou extrajudicial, sobre qualquer ativo da Companhia e/ou de qualquer das Garantidoras, exceto pelas Garantias; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Companhia e/ou qualquer das Garantidoras e/ou qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Companhia e/ou qualquer das Garantidoras e/ou qualquer de seus respectivos ativos;

- VII. estão adimplentes com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;
- VIII. as informações prestadas por ocasião da Oferta são verdadeiras, consistentes, precisas, completas, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- IX. os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures;
- X. estão, assim como as Controladas, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- XI. estão, assim como as Controladas, em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- XII. possuem, assim como as Controladas, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades;
- XIII. inexistem, inclusive em relação às Controladas, (a) descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial,

hh

administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão e/ou qualquer dos Contratos de Garantia ou comprometer de qualquer forma a capacidade de cumprimento das obrigações previstas nesta Escritura de Emissão; e

XIV. não há qualquer ligação entre a Companhia ou qualquer das Garantidoras e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções.

10.2 A Companhia e as Garantidoras, de forma solidária, irrevogável e irretratável, se obrigam a indenizar os Debenturistas e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados pelos Debenturistas e/ou pelo Agente Fiduciário em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 10.1 acima.

10.3 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.2 acima, a Companhia e as Garantidoras obrigam-se a notificar, na mesma data em que tomar conhecimento, o Agente Fiduciário e os Debenturistas caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 10.1 acima seja falsa e/ou incorreta na data em que foi prestada.

11. DESPESAS

11.1 Correrão por conta da Companhia e das Garantidoras todos os custos incorridos com a Oferta ou com a estruturação, emissão, registro e execução das Debêntures, da Fiança e das Garantias, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador, do Banco Liquidante, do Auditor Independente e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures, à Fiança e às Garantias.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

fgw

AA

12.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.

12.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.









- 12.4 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.
- 12.5 As partes reconhecem esta Escritura de Emissão e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 585, incisos I e II, do Código de Processo Civil.
- 12.6 Para os fins desta Escritura de Emissão, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 461, 461-A, 621, 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.
13. LEI DE REGÊNCIA
- 13.1 Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.
14. FORO
- 14.1 Fica eleito o foro central da Comarca da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

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

Rio de Janeiro, 9 de setembro de 2013.

(As assinaturas seguem nas 4 (quatro) páginas seguintes.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)





16

Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª (Primeira) Emissão de Madri Administração Intermediação e Participação S.A., celebrado em 9 de setembro de 2013, entre a Madri Administração Intermediação e Participação S.A., Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, Excelsior Copacabana Hotel Ltda., Miramar Palace Hotel Ltda., Plaza Copacabana Hotel Ltda., Windsor Palace Hotel Ltda., Hotel Flórida Ltda., Guanabara Administração de Bens Próprios Ltda., Windsor Administração de Hotéis e Serviços Ltda., Martinique Copa Hotel Ltda., Windsor Barra Hotel Ltda., Serrador Rio Empreendimentos e Participações Ltda., Rede Windsor de Hotéis Ltda., José Oreiro Campos e Maria Agra Oreiro – Página de Assinaturas 1/4.

MADRI ADMINISTRAÇÃO INTERMEDIÇÃO E PARTICIPAÇÃO S.A.

Nome: [Assinatura] Nome: [Assinatura]
Cargo: [Assinatura] Cargo: [Assinatura]

10º Serviço Notarial - RJ - Tabelião Claudio Antonio Mattos Souza
Av. Erasmo Braga, 255 - Centro - RJ - Fone: (021) 2524-5332
Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
JOSE OREIRO CAMPOS; MONICA AGRA OREIRO GRILLE++++++
++++++
Rio de Janeiro, 16 de Setembro de 2013. Setor: SND92450 a SND92451
Em testemunho da verdade. 039
Emolumentos: R\$8,08 - Taxas: R\$2,64 - Total R\$ 10,72

94/6182-ONEIDA RODRIGUES PADELA - TABELIA SUBSTITUTA
verificar a veracidade deste ato acesse <https://seguro.tjrj.gov.br/selos/>



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Nome: MADRI ADMINISTRACAO INTERMEDIACAO E PARTICIPACAO S A
Nire: 33.3.0030882-2
Protocolo: 00-2013/465255-0 - 18/09/2013
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 24/09/2013, E O REGISTRO SOB O NÚMERO
E DATA ABAIXO
ED33000453-6/000
DATA: 25/09/2013
Valéria G. M. Serra
SECRETÁRIA GERAL


JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Nome: MADRI ADMINISTRACAO INTERMEDIACAO E PARTICIPACAO S A
Nire: 33.3.0030882-2
Protocolo: 00-2013/465255-0
CERTIFICO QUE O PRESENTE FOI ARQUIVADO SOB O N°
ED33000453-6/000
DATA: 25/09/2013
Valéria G. M. Serra
SECRETÁRIA GERAL



27

Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª (Primeira) Emissão de Madri Administração Intermediação e Participação S.A., celebrado em 9 de setembro de 2013, entre a Madri Administração Intermediação e Participação S.A., Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, Excelsior Copacabana Hotel Ltda., Miramar Palace Hotel Ltda., Plaza Copacabana Hotel Ltda., Windsor Palace Hotel Ltda., Hotel Flórida Ltda., Guanabara Administração de Bens Próprios Ltda., Windsor Administração de Hotéis e Serviços Ltda., Martinique Copa Hotel Ltda., Windsor Barra Hotel Ltda., Serrador Rio Empreendimentos e Participações Ltda., Rede Windsor de Hotéis Ltda., José Oreiro Campos e Maria Agra Oreiro – Página de Assinaturas 2/4.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS


Nome: Pedro Silva
Cargo: **Procurador**

2 Serviço Notarial RJ- Tabelião ADILSON WAGNER FIRMINO
ESTRADA DOS BANDEIRANTES 209-TAQUARA- TEL 3342-8163 Nº:130910053054
Reconheço por semelhança a firma de: PEDRO HENRIQUE RIBEIRO DE OLIVEIRA DE BRITO E SILVA, a qual confere com o padrão arquivado em Cartório Matr. Escri. CTPS 786315 e ne 108 RJ
Valores Rio de Janeiro, 10 de Setembro de 2013.
Firma.....R\$ 4.09 Em testemunho Al da verdade.
Proc.dados.....R\$ 1.45
Total.....R\$ 5.54 ESCRIVENTE-ALBERTO MARQUES DOS SANTOS






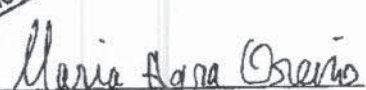


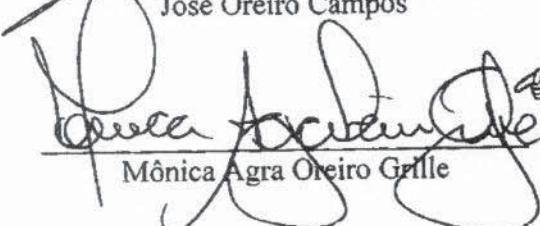
LB

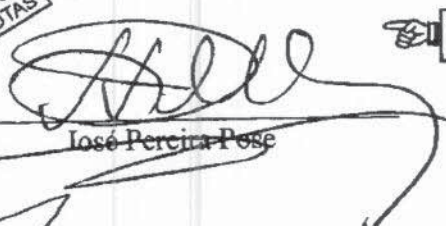
Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª (Primeira) Emissão de Madri Administração Intermediação e Participação S.A., celebrado em 9 de setembro de 2013, entre a Madri Administração Intermediação e Participação S.A., Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, Excelsior Copacabana Hotel Ltda., Miramar Palace Hotel Ltda., Plaza Copacabana Hotel Ltda., Windsor Palace Hotel Ltda., Hotel Flórida Ltda., Guanabara Administração de Bens Próprios Ltda., Windsor Administração de Hotéis e Serviços Ltda., Martinique Copa Hotel Ltda., Windsor Barra Hotel Ltda., Serrador Rio Empreendimentos e Participações Ltda., Rede Windsor de Hotéis Ltda., José Oreiro Campos e Maria Agra Oreiro – Página de Assinaturas 3/4.


Pela Fiança, (i) José Oreiro Campos, com expressa anuência de Maria Agra Oreiro, e (ii) pelas fiadoras Excelsior Copacabana Hotel Ltda., Miramar Palace Hotel Ltda., Plaza Copacabana Hotel Ltda., Windsor Palace Hotel Ltda., Hotel Flórida Ltda., Guanabara Administração de Bens Próprios Ltda., Windsor Administração de Hotéis e Serviços Ltda., Martinique Copa Hotel Ltda., Windsor Barra Hotel Ltda., Serrador Rio Empreendimentos e Participações Ltda. e Rede Windsor de Hotéis Ltda., neste ato representadas por José Oreiro Campos, Maria Agra Oreiro, Mônica Agra Oreiro Grille e José Pereira Pose, na qualidade de sócios detentores de mais de 51% (cinquenta e um por cento) do capital social de cada uma das fiadoras.


José Oreiro Campos


Maria Agra Oreiro


Mônica Agra Oreiro Grille


José Pereira Pose


José Grille Sanchino

10.º OFÍCIO DE NOTAS

10.º OFÍCIO DE NOTAS

10.º OFÍCIO DE NOTAS

10.º OFÍCIO DE NOTAS

10º Serviço Notarial - RJ - Tabelião Claudio Antonio Mattos Souza
Av. Erasmo Braga, 255 - Centro - RJ - Fone: (021) 2524-5332
Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
JOSE OREIRO CAMPOS; MONICA AGRA OREIRO GRILLE; MARIA AGRA OREIRO; JOSE PEREIRA POSE; JOSE GRILLE SANCHINO++++++
Rio de Janeiro, 16 de Setembro de 2013. Selos: SND92458 a SND92462
Em testemunho da verdade. 039
Emolumentos. R\$20,20 - Taxas. R\$6,60 - Total R\$26,80

94/6182 ONEIDA RODRIGUES PADELA - TABELIÃO SUBSTITUTA
verificar a veracidade deste ato acesse <https://seguro.tj.rj.gov.br/selos>



Handwritten mark or signature.



29

Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª (Primeira) Emissão de Madri Administração Intermediação e Participação S.A., celebrado em 9 de setembro de 2013, entre a Madri Administração Intermediação e Participação S.A., Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, Excelsior Copacabana Hotel Ltda., Miramar Palace Hotel Ltda., Plaza Copacabana Hotel Ltda., Windsor Palace Hotel Ltda., Hotel Flórida Ltda., Guanabara Administração de Bens Próprios Ltda., Windsor Administração de Hotéis e Serviços Ltda., Martinique Copa Hotel Ltda., Windsor Barra Hotel Ltda., Serrador Rio Empreendimentos e Participações Ltda., Rede Windsor de Hotéis Ltda., José Oreiro Campos e Maria Agra Oreiro – Página de Assinaturas 4/4.

Testemunhas:

Nathália R. Rocha

Nome: **Nathália R. Rocha**
Id.: **CPF: 130.950.987-58**
CPF/MF: **RJ: 21.335.277-6**

Francisco Polito Junior

Nome: **FRANCISCO POLITO JUNIOR**
Id.: **Técnico em Contabilidade**
CPF/MF: **Insc. CPF 064.803.387-98 Reg. CRC-RJ 68.311**
Av. - Rua Vargas, 509 / 17º And
Centro RJ CEP 20.071-003
Tel: (21) 2509-5480

2 Serviço Notarial RJ- Tabelião ADILSON WAGNER FIRMINO
ESTRADA DOS BANDEIRANTES 209-TAQUARA- TEL 3342-8163 Nº: 13091007028
Reconheço por semelhança a firma de: NATHALIA RODRIGUES ROCHA, **CPF 130.950.987-58**
conferindo com o padrão arquivado em Cartório.
Valores Rio de Janeiro, 10 de Setembro de 2013
Firma.....R\$ 4,09 Em testemunho da verdade
Proc.dados.....R\$ 1,45
Total.....R\$ 5,54

ESCREVENTE- ALBERTO MARQUES DOS SANTOS



[Handwritten mark]