

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA,
DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM
ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA LOG COMMERCIAL
PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.**

entre

LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.
EMISSIONA

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.
AGENTE FIDUCIÁRIO

e

CONTAGEM II INCORPORAÇÃO SPE LTDA.
INTERVENIENTE

JUNDIAÍ I INCORPORAÇÃO SPE LTDA.
INTERVENIENTE

08 de maio de 2013

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações de capital fechado com sede na Cidade de Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais, na Avenida Raja Gabaglia, 2.720, sala 101, CEP 30.494-170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.041.168/0001-10, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais ("**JUCEMG**") sob o NIRE 31.300.027261, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Emissora**");

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 4.200, Bloco 4, Sala 514 – Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 333.0001437-3 ("**Agente Fiduciário**"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, nomeada na Escritura (conforme definida abaixo) para representar a comunhão dos interesses dos debenturistas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**");

E, ainda, na qualidade de intervenientes,

CONTAGEM II INCORPORAÇÃO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade Contagem, no Estado de Minas Gerais, na Rua Doutor José Américo Cançado Bahia, nº 1.355, Bairro Cidade Industrial, CEP 32.210-130, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.450.600/0001-05, com seus atos constitutivos registrados na JUCEMG sob o NIRE 31.208.295.769, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Contagem II**")

JUNDIAÍ I INCORPORAÇÃO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Jundiaí, no Estado de São Paulo, na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto (SP-300), Km 71+316+14/71+701+08, Chácara São Paulo, Gleba 04, Sítio Cambaiúva, CEP 13.200-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.402.018/0001-36, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.223.877.378, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Jundiaí I**") e, em conjunto com a Emissora, a Contagem II e o Agente Fiduciário, ("**Partes**");

Celebram o presente "Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Log Commercial Properties e Participações S.A." ("**Escritura**" e "**Debêntures**", respectivamente), nos termos e condições abaixo.

1. AUTORIZAÇÕES ↙

1.1 Nos termos do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações e do estatuto social da Emissora, a presente Escritura é celebrada, e as Hipotecas da Emissora (conforme definido abaixo) são outorgadas, com base na assembleia geral de acionistas da Emissora realizada em 07 de maio de 2013 ("AGE").

1.2 A Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária (conforme definidas abaixo) prestadas pela Contagem II foram autorizadas em reunião de sócios realizada em 07 de maio de 2013. ("Reunião de Sócios da Contagem II").

1.3 A Hipoteca da Jundiaí I (conforme definida abaixo) constituída pela Jundiaí I foi autorizada em reunião de sócios realizada em 07 de maio de 2013 ("Reunião de Sócios da Jundiaí I") e, em conjunto com a Reunião de Sócios da Contagem II, "Autorizações das Garantidoras").

2. DOS REQUISITOS

2.1 A presente Emissão será realizada com observância dos seguintes requisitos:

2.1.1 Arquivamento e Publicação das Deliberações

2.1.1.1 A ata da AGE de que trata a Cláusula 1.1 acima será arquivada na JUCEMG e publicada no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais e no jornal Hoje em Dia, nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

2.1.1.2 As Autorizações das Garantidoras de que tratam, respectivamente, as Cláusulas 1.2 e 1.3 acima serão arquivadas na JUCEMG e na JUCESP, conforme aplicável.

2.1.1.3 Os atos societários que eventualmente venham a ser praticados, no âmbito da presente Emissão, após o registro da Escritura serão igualmente arquivados na JUCEMG e, no caso da Emissora apenas, serão publicados no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais e no jornal Hoje em Dia, conforme legislação em vigor.

2.1.2 Arquivamento da Escritura

2.1.2.1 Esta Escritura e seus eventuais aditamentos deverão ser inscritos na JUCEMG, de acordo com o disposto no artigo 62, inciso II, e parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações. Vias originais desta Escritura e de eventuais aditamentos, devidamente assinados, deverão ser enviados pela Emissora para registro na JUCEMG em até 1 (um) dia útil de sua celebração, e, uma vez devidamente registrados na JUCEMG, deverão ser enviadas pela Emissora ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) dias úteis, 1 (uma) via original da Escritura e/ou de seus eventuais aditamentos.

2.1.3 Registro das Garantias

2.1.3.1 Em função da prestação das Garantias (conforme definido abaixo), tratadas abaixo, (i) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos (conforme definido abaixo) será protocolizado, em até 3 (três) dias a contar da sua data de assinatura ou da data de registro da Escritura perante a JUCEMG, o que for posterior, nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede ou domicílio, conforme o caso, de cada uma das Partes, quais sejam a Cidade de Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais, a Cidade de Contagem, no Estado de Minas Gerais e a Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro; (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária

N
[Assinatura]

(conforme definido abaixo) será protocolizado (A) em até 3 (três) dias a contar da sua data de assinatura, no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Contagem, Estado de Minas Gerais, e (B) em até 3 (três) dias a contar da data em que se verificar o implemento da condição suspensiva nele prevista, no Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Contagem, no Estado de Minas Gerais; (iii) a Escritura de Hipoteca da Emissora (conforme definida abaixo) será protocolizada, em até 3 (três) dias a contar da sua data de assinatura, no competente Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Guarulhos, no Estado de São Paulo, e (iv) a Escritura de Hipoteca da Jundiaí I (conforme definida abaixo) será protocolizada, em até 3 (três) dias a contar da sua data de assinatura, no competente Cartório de Registro de Imóveis das Cidades de Jundiaí, no Estado de São Paulo; sendo certo que uma cópia de tais instrumentos devidamente registradas nos referidos cartórios deverá ser entregue ao Agente Fiduciário no prazo de 3 (três) dias após seus efetivos registros.

2.1.3.2 Os eventuais aditamentos aos Contratos de Garantia (conforme definido abaixo) deverão ser igualmente registrados nos competentes Cartórios de Registro (i) de Títulos e Documentos das Cidades de Belo Horizonte, Contagem e Rio de Janeiro, com relação ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos; (ii) de Imóveis ou de Títulos e Documentos da Cidade de Contagem, no Estado de Minas Gerais, conforme aplicável, no caso do Contrato de Alienação Fiduciária; e (iii) de Imóveis das Cidades de Guarulhos ou Jundiaí, no Estado de São Paulo, conforme aplicável, no caso das Escrituras de Hipoteca (conforme definido abaixo).

2.1.4 Registro na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”)

2.1.4.1 A presente Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), por se tratar de oferta pública de valores mobiliários com esforços restritos de distribuição (“Oferta Restrita”). Não obstante, o Banco Bradesco BBI S.A., na qualidade de Coordenador Líder (conforme abaixo definido), enviará à CVM comunicação de encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476.

2.1.5 Registro na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”)

2.1.5.1 A presente Emissão está dispensada de registro na ANBIMA por se tratar de oferta pública de valores mobiliários com esforços restritos de distribuição e por não haver prospecto, nos termos do parágrafo 1º do artigo 25 do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.

3. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1 Objeto Social da Emissora

3.1.1 A Emissora tem por objeto a administração de bens próprios, a prestação de serviços de engenharia e de construção de imóveis residenciais e/ou comerciais, a incorporação, construção, comercialização e locação de imóveis próprios ou de terceiros, residenciais e/ou comerciais, bem como a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia e/ou acionista.

3.2 Número da Emissão

✓
✱

3.2.1 Para todos os fins, a presente Escritura representa a 3ª (terceira) emissão pública de debêntures da Emissora.

3.3 Número de Séries

3.3.1 A Emissão será realizada em série única.

3.4 Montante da Emissão

3.4.1 O montante total da Emissão será de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) ("Valor da Emissão").

3.5 Quantidade de Debêntures

3.5.1 Serão emitidas 10.000 (dez mil) Debêntures.

3.6 Banco Liquidante de Emissão e Escriturador Mandatário

3.6.1 O Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, no Estado de São Paulo, no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", S/Nº, Vila Yara, CEP 06.029-900, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, será o banco liquidante de emissão e o escriturador mandatário da presente Emissão ("Banco Liquidante de Emissão" ou "Escriturador Mandatário").

3.7 Destinação dos Recursos

3.7.1 Os recursos captados através da presente Emissão serão destinados à gestão ordinária dos negócios da Emissora, em especial (i) à liquidação antecipada de determinadas cédulas de crédito bancárias emitidas pela Emissora; (ii) pagamento/aquisição de terrenos; e (iii) à realização de novos empreendimentos logísticos pela Emissora.

3.8 Registro para Distribuição e Negociação

3.8.1 As Debêntures serão registradas (i) para distribuição no mercado primário através do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), e (ii) para negociação em mercado secundário através do Cetip21 – Títulos e Valores Mobiliários ("Cetip21"), ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), sendo a custódia eletrônica das Debêntures e a liquidação financeira realizadas através da CETIP.

3.8.2 As Debêntures somente poderão ser negociadas em mercado de balcão organizado e não organizado depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, nos termos dos artigos 13 e 14, e do cumprimento pela Emissora do artigo 17, da Instrução CVM 476. Somente investidores qualificados, conforme definidos na Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 409"), e observado o disposto no artigo 4º da Instrução CVM 476, poderão adquirir as Debêntures, ressalvado o disposto no parágrafo 1º do artigo 15 da Instrução CVM 476.

3.8.2.1 Para efeitos da Cláusula 3.8.2 acima, consideram-se Investidores Qualificados aqueles definidos no artigo 109 da Instrução CVM 409, observado, para efeito do disposto na Instrução CVM 476 e na presente Escritura, que: (i) todos os fundos de investimento serão

considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados; (ii) fundos de investimento cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como um único investidor para os fins dos limites previstos na presente Escritura; e (iii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM 409 deverão subscrever, no âmbito da Emissão, Debêntures no montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Investidores Qualificados").

3.9 Colocação e Procedimento de Distribuição

3.9.1 As Debêntures serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de colocação, com a intermediação do Banco Bradesco BBI S.A., na qualidade de coordenador líder da Emissão ("Coordenador Líder"), por meio do módulo MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP, e destinadas exclusivamente à subscrição por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados, observados o artigo 3º da Instrução CVM 476 (procura de, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados) e os termos e condições do "Contrato de Coordenação de Distribuição Pública Restrita, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, da 3ª Emissão da Log Commercial Properties e Participações S.A." ("Contrato de Colocação"). Nos termos do Contrato de Colocação, o Coordenador Líder, prestou garantia firme de colocação para o montante de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) das Debêntures objeto desta Emissão.

3.9.2. No ato de subscrição e integralização das Debêntures, cada Investidor Qualificado assinará declaração atestando estar ciente de que (i) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM; e (ii) as Debêntures estão sujeitas a restrições de negociação previstas nesta Escritura e na regulamentação aplicável, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os seus termos e condições.

3.9.3. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores Qualificados interessados em adquirir Debêntures no âmbito da Oferta Restrita, bem como não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos, independentemente de ordem cronológica.

3.9.4. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para as Debêntures. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Debêntures no mercado secundário.

4. DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características Básicas

4.1.1 Valor Nominal Unitário

4.1.1.1 O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$10.000,00 (dez mil reais) ("Valor Nominal" ou "Valor Nominal Unitário").

4.1.2 Data de Emissão

4.1.2.1 Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 03 de junho de 2013 ("Data de Emissão").

4.1.3 *Prazo e Data de Vencimento*

4.1.3.1 O vencimento final das Debêntures ocorrerá ao término do prazo de 7 (sete) anos contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 03 de junho de 2020 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado previstas na Cláusula 5.3 abaixo. Na ocasião do vencimento, a Emissora obriga-se a proceder ao pagamento das Debêntures que ainda estejam em circulação pelo saldo de seu Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos (conforme definidos abaixo), calculados na forma prevista nesta Escritura.

4.1.4 *Forma e Emissão de Certificados*

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

4.1.5 *Comprovação de Titularidade das Debêntures*

4.1.5.1 Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador Mandatário. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade o extrato expedido pela CETIP em nome dos titulares das Debêntures ("Debenturistas") com relação às Debêntures custodiadas eletronicamente no Cetip21.

4.1.6 *Espécie*

4.1.6.1 As Debêntures serão da espécie com garantia real.

4.1.7 *Conversibilidade*

4.1.7.1 As Debêntures serão simples e não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

4.2 **Subscrição**

4.2.1 *Prazo de Subscrição*

4.2.1.1 As Debêntures serão subscritas e integralizadas em uma única data, a qualquer tempo observado (i) o disposto no artigo 8º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476, a partir da data de início da distribuição, nos termos da regulamentação aplicável e (ii) os termos do contrato de distribuição a ser firmado entre a Emissora e o Coordenador Líder ("Data de Subscrição").

4.2.2 *Preço de Subscrição*

4.2.2.1 O preço de subscrição das Debêntures corresponderá a seu Valor Nominal Unitário com duas casas decimais, sem arredondamento.

4.3 **Integralização e Forma de Pagamento**

4.3.1 As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Subscrição, nos termos da Cláusula 4.2.1.1 acima, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à CETIP.

4.4 **Direito de Preferência**

✓
✱

4.4.1 Não há direito de preferência dos atuais acionistas da Emissora na subscrição das Debêntures.

4.5 Atualização do Valor Nominal

4.5.1 Não haverá atualização do Valor Nominal das Debêntures.

4.6 Remuneração

4.6.1 Juros Remuneratórios

4.6.1.1 As Debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário de cada Debênture, desde a Data de Subscrição das Debêntures, conforme

Cláusula 4.2.1.1 acima, até a data efetiva de pagamento de juros remuneratórios, conforme Cláusula

4.6.1.2 abaixo, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra-grupo*, expressa na forma

percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela CETIP no informativo diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de um percentual (*spread*) equivalente a 1,90% (um inteiro e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Juros Remuneratórios”).

4.6.1.2 Os Juros Remuneratórios serão calculados em regime de capitalização composta, de forma *pro rata temporis*, por dias úteis, e serão devidos, semestralmente, nos dias 03 de junho e 03 de dezembro de cada ano, a partir da Data de Subscrição das Debêntures, ocorrendo o primeiro pagamento em 03 de dezembro de 2013 e o último na Data de Vencimento das Debêntures, ou na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Debêntures em razão da ocorrência de um dos eventos de vencimento antecipado relacionados abaixo ou na data do resgate antecipado, conforme definido na Cláusula 5.2 abaixo.

4.6.1.2.1 Define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia na Data de Subscrição (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data prevista para o pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista do pagamento da Remuneração correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, amortização, resgate antecipado e vencimento antecipado das Debêntures, conforme o caso, nos termos desta Escritura de Emissão.

4.6.1.3 Os Juros Remuneratórios deverão ser calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

onde:

J = valor da Remuneração devida no fim de cada Período de Capitalização, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário da Debênture, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

onde:

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

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

onde:

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

k = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até n;

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

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

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

FatorSpread = corresponde ao *spread* de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma;

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

onde:

spread = 1,9000 (acrécimo sobre a Taxa DI, informado com 4 (quatro) casas decimais);

n = o número de dias úteis entre a Data de Subscrição, ou o último pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, inclusive, e a data do cálculo, exclusive, sendo " n " um número inteiro;

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

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

(c) Uma vez os fatores diários estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais com arredondamento.

(d) O fator resultante da expressão $(FatorDI \times FatorSpread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

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

4.6.1.5 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias da data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção por imposição legal ou determinação judicial, a Taxa DI deverá ser substituída pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver o substituto legal da Taxa DI, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo) para definir, de comum acordo com a Emissora, o parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações principais e acessórias previstas nesta Escritura, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida até a data da deliberação da Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo).

4.6.1.6 Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo dos Juros Remuneratórios das Debêntures, permanecendo a última Taxa DI conhecida anteriormente a ser utilizada até data da divulgação.

4.6.1.7 Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Emissora e os Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação, a Emissora optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a comunicar por escrito ao Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) dias a contar a partir da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), qual a alternativa escolhida dentre:

- (i) a Emissora resgatará antecipadamente e, conseqüentemente, cancelará a totalidade das Debêntures em circulação, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), pelo seu Valor Nominal Unitário não amortizado nos termos desta Escritura, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo resgate e dos Encargos Moratórios (conforme definidos abaixo), se for o caso, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Subscrição ou da última data de pagamento ou capitalização dos Juros Remuneratórios, conforme o caso. Nesta hipótese, para cálculo dos Juros Remuneratórios aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada oficialmente; ou
- (ii) a Emissora deverá apresentar o cronograma de amortização da totalidade das Debêntures em circulação, o qual não excederá a Data de Vencimento das Debêntures e as datas de amortização previstas nesta Escritura. Durante o prazo de amortização das Debêntures pela Emissora, a periodicidade do pagamento dos Juros Remuneratórios continuará sendo aquela estabelecida nesta Escritura, observado que, até a amortização integral das Debêntures, será utilizada uma taxa de remuneração substituta a ser definida dentre 3 (três) índices utilizados no mercado financeiro para remuneração de investimento em renda fixa, se houver, por debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), conforme estabelecido na Cláusula 8ª desta Escritura, sendo que a taxa de remuneração substituta definida em referida Assembleia Geral de Debenturistas deverá preservar o valor real e os mesmos níveis dos Juros Remuneratórios até então em vigor. Caso a respectiva taxa substituta dos Juros Remuneratórios seja referenciada em prazo diferente de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, essa taxa deverá ser ajustada de modo a refletir a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis utilizada pela Taxa DI.

4.7 Repactuação Programada

4.7.1 Não haverá repactuação programada das Debêntures.

4.8 Amortização

4.8.1 O valor nominal das Debêntures será amortizado pela Companhia em 13 (treze) parcelas semestrais e consecutivas a partir do 12º (décimo segundo) mês, inclusive, a contar da Data de Emissão, sendo a primeira em 03 de junho de 2014 e a última na Data de Vencimento, observados os montantes de amortização indicados na tabela abaixo:

Data	Percentual de amortização (sobre o Valor da Emissão)
03 de junho de 2014	2,00% (dois inteiros por cento)
03 de dezembro de 2014	2,00% (dois inteiros por cento)
03 de junho de 2015	3,00% (três inteiros por cento)
03 de dezembro de 2015	3,00% (três inteiros por cento)
03 de junho de 2016	7,00% (sete inteiros por cento)
03 de dezembro de 2016	7,00% (sete inteiros por cento)
03 de junho de 2017	8,00% (oito inteiros por cento)
03 de dezembro de 2017	8,00% (oito inteiros por cento)
03 de junho de 2018	10,00% (dez inteiros por cento)
03 de dezembro de 2018	10,00% (dez inteiros por cento)

03 de junho de 2019	10,00% (dez inteiros por cento)
03 de dezembro de 2019	15,00% (quinze inteiros por cento)
03 de junho de 2020	15,00% (quinze inteiros por cento)

4.9 Condições de Pagamento

4.9.1 Local de Pagamento e Imunidade Tributária

4.9.1.1 Os pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados: (i) utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP para as Debêntures custodiadas eletronicamente no Cetip21; ou (ii) na hipótese de as Debêntures não estarem custodiadas eletronicamente no Cetip21, (a) na sede da Emissora ou do Escriturador Mandatário, ou (b) conforme o caso, pela instituição financeira contratada para este fim.

4.9.1.2 Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Liquidante de Emissão, com cópia para a Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis antes da data prevista para quaisquer dos pagamentos relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos, decorrentes do pagamento das Debêntures de sua titularidade, os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor, como se não fosse imune ou gozasse de isenção tributária.

4.9.1.3 O Debenturista que tenha prestado declaração sobre sua condição de imunidade, isenção, não incidência ou alíquota zero de tributos, nos termos do item 4.9.1.2 acima, e que tiver essa condição alterada por disposição normativa ou por deixar de atender as condições e requisitos porventura prescritos no dispositivo legal aplicável ou, ainda, tiver essa condição questionada por autoridade judicial, fiscal ou regulamentar competente, deverá comunicar esse fato, de forma detalhada e por escrito ao Banco Liquidante de Emissão, com cópia para a Emissora, bem como prestar qualquer informação adicional em relação ao tema que lhe seja solicitada pelo Banco Liquidante de Emissão ou pela Emissora.

4.9.2 Prorrogação dos Prazos

4.9.2.1 Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o primeiro dia útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo, ou ainda, quando não houver expediente bancário na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados através da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento da respectiva obrigação coincidir com sábado, domingo ou feriado nacional.

4.9.3 Encargos Moratórios

4.9.3.1 Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, os quais continuarão a incidir até que o valor devido seja efetivamente pago, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (em conjunto, “Encargos Moratórios”).

✓
✗

4.9.4 *Decadência dos Direitos aos Acréscimos*

4.9.4.1 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.9.3.1 acima, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora nas datas previstas nesta Escritura ou em comunicado publicado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, não lhe dará direito ao recebimento dos Juros Remuneratórios e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou do comunicado publicado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário.

4.10 **Publicidade**

4.10.1 Todos os anúncios, avisos e demais atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos debenturistas, serão publicados no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais e no jornal Hoje em Dia, conforme estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, observadas as limitações impostas pela Instrução CVM 476 em relação à publicidade da Emissão e os prazos legais, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário a respeito de qualquer publicação na data da sua realização.

4.11 **Garantias**

4.11.1 Em garantia do integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora relativas às Debêntures e demais obrigações nos termos desta Escritura, a Contagem II, como alienante e cedente, a Emissora e a Jundiá I, como devedoras hipotecárias, conforme o caso, e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, celebrarão:

- (i) o "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato de Alienação Fiduciária"), por meio do qual a Contagem II, de forma irrevogável e irretratável, sob condição suspensiva, alienou fiduciariamente em garantia aos Debenturistas, representados no Contrato de Alienação Fiduciária pelo Agente Fiduciário, nos termos do artigo 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), e artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, imóveis de propriedade da Contagem II objeto das matrículas de nºs 129.405 e 129.406 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais, os quais continuarão sendo utilizados regularmente em suas operações, sendo que os imóveis objeto do Contrato de Alienação Fiduciária não poderão ser alienados ou onerados ("Alienação Fiduciária").
- (ii) o "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos", e em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária, os "Contratos de Garantia da Contagem II"), por meio do qual a Contagem II, de forma irrevogável e irretratável, sob condição suspensiva, cedeu fiduciariamente em garantia aos Debenturistas, representados no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos pelo Agente Fiduciário, nos termos do artigo 1.361 e seguintes do Código Civil e artigo 66-B da Lei nº 4.728 de 14 de julho de 1965, conforme alterada, os direitos creditórios da Contagem II decorrentes da totalidade dos contratos de locação comercial de imóvel celebrados com clientes da

2
✱

Contagem II constantes do Anexo ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos, observado que tais direitos decorrerão exclusivamente dos aluguéis devidos no âmbito dos referidos contratos de locação comercial e dos futuros contratos que venham a ser celebrados, cujos vencimentos sejam originalmente posteriores à assinatura desta Escritura e os direitos creditórios decorrentes da titularidade da conta corrente da Contagem II, que receberá o montante oriundo das locações, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou pendências judiciais ou extrajudiciais de qualquer natureza, inclusive fiscais ("Cessão Fiduciária" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária, "Garantias da Contagem II"), conforme disposto no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos.

- (iii) a "Escritura Pública de Constituição de Hipoteca" ("Escritura de Hipoteca da Emissora"), por meio do qual a Emissora, de forma irrevogável e irretratável, outorgou em garantia aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, nos termos dos artigos 1.419 a 1.430, 1.473 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, (a) hipoteca em 2º (segundo) grau do imóvel de propriedade da Emissora, denominado "Gaiolli I", objeto da matrícula de nº 92.032, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, incluindo as benfeitorias nele situada, (b) hipoteca em 3º (terceiro) grau (a ser convolada em 2º grau nos termos da Escritura de Hipoteca da Emissora) do imóvel de propriedade da Emissora, denominado "Papa João Paulo I", objeto da matrícula de nº 117.422, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, incluindo as benfeitorias nele situada, os quais continuarão sendo utilizados regularmente em suas operações ("Hipotecas da Emissora").
- (iv) a "Escritura Pública de Constituição de Hipoteca em 3º Grau" ("Escritura de Hipoteca da Jundiá I", e em conjunto com a Escritura de Hipoteca da Emissora, "Escrituras de Hipoteca", e em conjunto com os Contratos de Garantia da Contagem II, "Contratos de Garantia") por meio do qual a Jundiá I, de forma irrevogável e irretratável, outorgou em garantia aos Debenturistas representados na Escritura de Hipoteca da Emissora pelo Agente Fiduciário, nos termos dos artigos 1.419 a 1.430, 1.473 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, hipoteca em 3º (terceiro) grau (a ser convolada em 2º grau nos termos da Escritura de Hipoteca da Jundiá I) do imóvel de propriedade da Jundiá I objeto da matrícula de nº 4.091 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiá, Estado de São Paulo, incluindo as benfeitorias neles situadas, o qual continuará sendo utilizado regularmente em suas operações ("Hipoteca da Jundiá I", e em conjunto com as Hipotecas da Emissora e as Garantias da Contagem II, "Garantias").

5. DA AQUISIÇÃO FACULTATIVA, DO RESGATE ANTECIPADO E DO VENCIMENTO ANTECIPADO

5.1 Aquisição Facultativa

5.1.1 A Emissora poderá, a qualquer tempo, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 476 e demais disposições aplicáveis, adquirir Debêntures em circulação no mercado, observado o disposto no artigo 55, §2º, da Lei das Sociedades por Ações e as regras expedidas pela CVM, devendo tal(is) aquisição(ões) constar(em) do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora. As Debêntures objeto deste procedimento poderão (i) ser canceladas, devendo o cancelamento ser objeto de ato deliberativo da Emissora, (ii) permanecer em

tesouraria, ou (iii) ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, nos termos desta Cláusula 5.1.1, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma remuneração das demais Debêntures que ainda estiverem em circulação, observada a restrição para negociação das Debêntures prevista na Cláusula 3.9.2 acima.

5.2 Resgate Antecipado

5.2.1 Resgate Antecipado Facultativo. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, mediante aviso aos Debenturistas (nos termos da Cláusula 4.10.1 acima), ao Escriturador Mandatário, ao Banco Liquidante de Emissão e à CETIP, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis da respectiva data do evento, promover o resgate antecipado da totalidade das Debêntures em circulação, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, sendo permitido o resgate antecipado parcial ("Resgate Antecipado Facultativo"), mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Subscrição ou da data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo"); e (ii) de prêmio *flat* incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo, correspondente, nos termos abaixo indicados:

Ano de Vigência da Emissão	Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo – Prêmio <i>Flat</i>
1º (primeiro)	1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento)
2º (segundo)	1,03% (um inteiro e três centésimos por cento)
3º (terceiro)	0,90% (noventa centésimos por cento)
4º (quarto)	0,77% (setenta e sete centésimos por cento)
5º (quinto)	0,63% (sessenta e três centésimos por cento)
6º (sexto)	0,46% (quarenta e seis centésimos por cento)
7º (sétimo)	0,27% (vinte e sete centésimos por cento)

5.2.1.1 O aviso indicado na Cláusula 5.2.1 acima deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo, incluindo (a) se o resgate será total ou parcial, e, se for parcial, o procedimento para o resgate parcial (que será realizado por meio de sorteio, nos termos do artigo 55, parágrafo 2º, da Lei das Sociedades por Ações); (b) o valor do prêmio de resgate; (c) a data efetiva para o resgate e pagamento das Debêntures a serem resgatadas.

5.2.1.2 Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo parcial, para as Debêntures custodiadas no Cetip21, a operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo parcial dar-se-á conforme procedimentos adotados pela CETIP, sendo todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, definição do rateio e de validação das quantidades de Debêntures a serem resgatadas por Debenturista, serão realizadas fora do âmbito da CETIP.

5.2.1.3 A data para realização do Resgate Antecipado Facultativo deverá, obrigatoriamente, ser um dia útil.

5.3 Vencimento Antecipado

5.3.1 Hipóteses de vencimento antecipado

5.3.1.1 Sujeito ao disposto nas Cláusulas 5.3.2 a 5.3.7 abaixo, o Agente Fiduciário deverá

declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações principais e acessórias, objeto desta Escritura e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido dos Juros Remuneratórios e Encargos Moratórios, se houver, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Subscrição, ou do último pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, na ciência da ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos (cada evento, um “Evento de Inadimplemento”):

(i) descumprimento pela Emissora de qualquer obrigação pecuniária perante os Debenturistas nas datas previstas nesta Escritura;

(ii) se a Emissora, suas controladas e coligadas, conforme aplicável (a) ingressarem em juízo com requerimento de (I) recuperação judicial, (II) pedido de autofalência ou de falência formulado pela Emissora, por suas controladas e coligadas, (III) decretação de falência da Emissora, de suas controladas e coligadas; (b) propuserem plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores; (c) tiverem declarada sua liquidação, dissolução, extinção, insolvência, pedido de falência não elidido ou contestado no prazo legal;

(iii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de quaisquer autorizações, concessões, alvarás e licenças, inclusive as ambientais, materialmente relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, desde que resulte em um Efeito Material Adverso (conforme definido na Cláusula 5.3.1.2 abaixo);

(iv) protesto de títulos contra a Emissora, suas controladas e coligadas, ainda que na condição de garantidoras, cujo valor não pago ultrapasse R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais); exceto se, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de intimação para pagamento do protesto ou no prazo estabelecido para pagamento, caso inferior aos 15 (quinze) dias, tiver sido comprovado ao Agente Fiduciário que (a) o protesto foi cancelado ou sustado; (b) foram prestadas garantias em juízo; ou, ainda, (c) o valor objeto do protesto foi devidamente quitado;

(v) transformação da Emissora em sociedade empresária limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(vi) alteração do objeto social da Emissora, exceção feita à inclusão, em seu objeto social, de outras atividades, desde que de qualquer forma relacionadas, similares ou complementares à atividade principal da Emissora;

(vii) inadimplemento ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações principais ou acessórias, como e quando tais obrigações tornarem-se exigíveis, da Emissora, suas controladas ou coligadas, observados os períodos de carência aplicáveis, obrigação essa em valor agregado igual ou superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

(viii) aprovação de redução do capital social da Emissora com restituição aos acionistas de parte do valor das ações ou pela diminuição do valor destas, quando não integralizadas, à importância das entradas;

(ix) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial ou arbitral transitada em julgado contra a Emissora, em valor individual ou agregado superior R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), ou valor correspondente em outras moedas;

(x) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista

nesta Escritura;

(xi) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira que resulte na perda da propriedade ou posse direta dos ativos da Emissora ou na incapacidade de gestão de seus negócios, desde que tal desapropriação, confisco ou outra medida impeça a Emissora de efetuar seus pagamentos ou cumprir com suas obrigações decorrentes das Debêntures, principais e acessórias, e tal medida não seja sanada pela Emissora no prazo de 30 (trinta) dias úteis a contar da data em que a Emissora tomar conhecimento de referido evento;

(xii) alienação de parte substancial dos ativos ou propriedades da Emissora, desde que tais recursos decorrentes da referida alienação não sejam utilizados na operações usuais da Emissora, de forma a impactar o desenvolvimento das atividades da Emissora e/ou suas condições econômico-financeiras, bem como sua capacidade de honrar com as obrigações assumidas no âmbito da Emissão;

(xiii) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura, ou em qualquer outro documento da Emissão;

(xiv) realização de qualquer pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio pela Emissora, ressalvado o disposto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, ou de qualquer outra participação nos lucros estatutariamente prevista, caso esteja em mora relativamente ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura;

(xv) se houver mudança ou transferência, a qualquer título, do controle acionário ou da titularidade das ações da Emissora, bem como se houver a sua incorporação, cisão, fusão ou reorganização societária, salvo se para o mesmo grupo econômico. Excetuam-se aqui as mudanças societárias que não impliquem em efetiva mudança de controle, ou ainda que impliquem em uma maior capitalização da Emissora e consequente melhora da sua qualidade de crédito, desde que, nesta última hipótese, haja a anuência prévia dos Debenturistas;

(xvi) caso qualquer das Garantias seja objeto de questionamento judicial por qualquer terceiro ou pelas Partes, com a emissão, por juízo brasileiro ou internacional, de sentença (ou instituto jurídico de mesma natureza na jurisdição aplicável) sujeita a recurso, que, afete o exercício de qualquer dos direitos dos Debenturistas sob as Garantias e os efeitos de tal decisão não sejam revertidos em sua plenitude no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data em que tenha sido pronunciada, exceto se, até o final do referido prazo tenha sido apresentada aos Debenturistas garantia substituta que lhes seja aceitável e, até 30 (trinta) dias úteis contados da data de aceitação da garantia pelos Debenturistas, tenha sido a garantia substituta validamente constituída e formalizada (inclusive com registros nos cartórios pertinentes);

(xvii) caso a Contagem II e a Jundiaí I, sem a prévia anuência por escrito dos Debenturistas, (a) contratem qualquer (I) endividamento bancário ou outra forma de empréstimo ou dívida (incluindo, sem limitação, CCBs, notas promissórias, debêntures, *commercial paper* ou instrumentos similares), exceto aqueles já contratados na data desta Escritura, (II) obrigação na forma de arrendamentos mercantis, exceto por arrendamentos cujo valor individual ou agregado não exceda o valor de desembolso de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) por mês; (III) obrigação de pagar relativa a aquisições de participações societárias ou imóveis, ou (IV) outorga de garantias de dívidas de terceiros (exceto nos termos desta Escritura e pelas garantias já outorgadas até a data

N



desta Escritura); ou (b) contrate, ainda que sob a forma de promessa, a alienação, transferência ou a disposição, a qualquer título, dos ativos operacionais de sua propriedade diretamente relacionados a seu objeto social, exceto por operações cujo valor individual ou valor agregado, para cada trimestre do exercício social (em caso de operações análogas), não exceda R\$1.000.000,00 (um milhão de reais); e

(xviii) caso a Contagem II, promova a extinção, resilição ou rescisão unilateral de qualquer contrato de locação relacionado à Cessão Fiduciária, exceto (a) em caso de rescisão unilateral pela Contagem II motivada, exclusivamente, por inadimplemento do(s) locatário(s); ou (b) nos demais casos, se um novo contrato de locação for celebrado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis a contar da data de tal extinção, resilição ou rescisão.

5.3.2 A Emissora obriga-se a comunicar, no prazo previsto no item 6.1, (i), "d", o Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas.

5.3.3 Se o vencimento antecipado das Debêntures estiver fundamentado nas hipóteses constantes dos itens (i), (ii), (iv), (v), (vii), (viii), (ix), (xii), (xiii), (xiv), (xv) e (xvi) da Cláusula

5.3.1.1 acima, as Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

5.3.4 Se o vencimento antecipado das Debêntures estiver fundamentado nas hipóteses constantes dos itens (iii), (vi), (x), (xi), (xvii) e (xviii) da Cláusula 5.3.1.1 acima, os debenturistas, por meio do Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 8ª abaixo, deverão convocar, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar da data em que constatar sua ocorrência, Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), para deliberar sobre a eventual não decretação de vencimento antecipado das Debêntures.

5.3.4.1 Na Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), mencionada no item 5.3.4. acima, que será instalada, observado o procedimento de convocação constante da cláusula 8.4 desta Escritura, deverá ser observado o quórum de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação, os debenturistas poderão deliberar por não declarar o vencimento antecipado das Debêntures por qualquer razão que seja. Em caso de suspensão dos trabalhos da Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo) para deliberação em data posterior, os debenturistas, por meio do Agente Fiduciário, não deverão declarar o vencimento antecipado das Debêntures. Caso a Assembleia Geral dos Debenturistas não seja instalada após observadas as disposições do item 8.4 desta Escritura, o Agente Fiduciário deverá decretar o vencimento antecipado das Debêntures.

5.3.5 Uma vez vencidas antecipadamente as Debêntures, o Agente Fiduciário deverá enviar notificação imediatamente à Emissora, à Contagem II e à Jundiaí I, com cópia à CETIP e ao Banco Liquidante de Emissão e ao Escriturador Mandatário, informando tal evento, para que a Emissora efetue o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures em circulação, acrescido dos Juros Remuneratórios e Encargos Moratórios, se houver, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Subscrição, ou do último pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de recebimento da carta encaminhada pelo Agente Fiduciário.

5.3.6 A CETIP deverá ser comunicada com, no mínimo, 1 (um) dia útil de antecedência do pagamento referido na Cláusula 5.3.5 acima.

5.3.7 Caso a Emissora não proceda no pagamento das Debêntures na forma estipulada na Cláusula 5.3.5 acima, além dos Juros Remuneratórios devidos, serão acrescidos ao Valor Nominal das Debêntures os Encargos Moratórios incidentes desde a data de vencimento antecipado das Debêntures até a data de seu efetivo pagamento, conforme Cláusula 4.9.3 acima.

6. DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA, DA CONTAGEM II E DA JUNDIAÍ

6.1 A Emissora adicionalmente se obriga a:

(i) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

(a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou até 10 (dez) dias após a data de suas respectivas divulgações, o que ocorrer primeiro, exceto em hipótese em que as informações não possam ser fornecidas em tais prazos por força de lei ou ordem de autoridade governamental, (i) cópia de suas demonstrações financeiras consolidadas completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes, e (ii) declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações, principais e acessórias, constantes nesta Escritura;

(b) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre, ou até 10 (dez) dias após as datas de suas respectivas divulgações, o que ocorrer primeiro, exceto em hipótese em que as informações não possam ser fornecidas em tais prazos por força de lei ou ordem de autoridade governamental, (i) cópia de suas informações trimestrais consolidadas relativas aos respectivos trimestres, acompanhada do relatório da administração e do parecer de auditoria ou relatório de revisão especial dos auditores independentes, e (ii) declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações, principais e acessórias, constantes nesta Escritura;

(c) dentro de 30 (trinta) dias úteis após sua realização, cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas e fatos relevantes, bem como das reuniões do conselho de administração da Emissora;

(d) informações a respeito de qualquer dos eventos indicados na Cláusula 5.3.1.1 acima em até 2 (dois) dias úteis contados da ciência do evento pela Emissora; e

(e) dentro de 10 (dez) dias úteis, ou de outro prazo a ser previamente informado pela Emissora ao Agente Fiduciário, no caso do primeiro vir a necessitar de outro prazo e justificar tal necessidade, qualquer informação que razoavelmente venha a ser solicitada por escrito pelo Agente Fiduciário, desde que tal informação seja indispensável para que este último possa cumprir com suas obrigações decorrentes da presente Escritura e da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada ("Instrução CVM 28");

(ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor, em especial pelo artigo 17 da Instrução CVM 476;

- (iii) atender integralmente as obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, abaixo transcritas:
- (a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com a regulamentação da CVM;
 - (b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
 - (c) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
 - (d) manter os documentos mencionados no item (c) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
 - (e) observar as disposições da Instrução da CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358"), no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;
 - (f) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM 358, comunicando em até 1 (um) dia útil o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário; e
 - (g) fornecer as informações solicitadas pela CVM e/ou pela CETIP;
- (iv) enviar à CETIP: (a) as informações divulgadas na rede mundial de computadores previstas na alínea (d) do subitem (iii) acima; (b) documentos e informações exigidas por esta entidade no prazo de 1 (um) dia útil a contar do recebimento de notificação nesse sentido; assim como (c) atender integralmente as demais obrigações previstas no Comunicado CETIP nº 028/09, de 02 de abril de 2009;
- (v) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (vi) convocar Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo) para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 8ª desta Escritura, caso o Agente Fiduciário não o faça;
- (vii) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas;
- (viii) manter em adequado funcionamento órgão para atender, de forma eficiente, aos debenturistas, ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;

- (ix) não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (x) notificar em até 1 (um) dia útil o Agente Fiduciário sobre qualquer ato ou fato que cause interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;
- (xi) não pagar dividendos aos seus acionistas além do mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco inteiros por cento) quando ocorrer qualquer hipótese de declaração de vencimento antecipado não curada que envolver um inadimplemento de obrigação de pagar, no que diz respeito à Emissão;
- (xii) manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Emissora e sujeitas a mudanças a seu exclusivo critério;
- ~~(xiii) efetuar pontualmente o pagamento dos serviços relacionados ao registro das Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP; e~~
- (xiv) arcar com todos os custos decorrentes (a) da distribuição das Debêntures, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na CETIP, (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora, e (c) das despesas com a contratação de Agente Fiduciário, Banco Liquidante de Emissão e Escriturador Mandatário.
- (xv) cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis, inclusive socioambientais e trabalhistas, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, salvo nos casos em que, de boa fé, esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, que não possa causar um Efeito Material Adverso (conforme definido abaixo);
- (xvi) notificar o Agente Fiduciário, no prazo de até 3 (três) dias úteis contados a partir do evento, sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora, bem como prejudicar o pagamento das Debêntures ou resultar em qualquer dos casos de vencimento antecipado, inclusive no que diz respeito a qualquer mudança relevante na natureza ou escopo dos negócios e operações da Emissora e suas controladoras, ou sobre qualquer evento ou fato que afete ou que possa afetar adversamente, de forma significativa, a condição financeira da Emissora e suas controladoras, ou a capacidade de cumprimento das obrigações desta Escritura;
- (xvii) manter contratados os prestadores de serviços necessários à efetivação da emissão, distribuição e manutenção das Debêntures, bem como arcar com todos os custos, inclusive aqueles (1) decorrentes da distribuição das Debêntures, incluindo todos os custos relativos ao seu registro e ao registro da Emissão na CETIP; (2) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora; e (3) relativos à contratação e despesas de Agente Fiduciário, assessor legal, Escriturador Mandatário e Banco Liquidante de Emissão;
- (xviii) atender integralmente as obrigações previstas na Instrução CVM 476;
- (xix) manter válidas e regulares as licenças, concessões, autorizações ou aprovações, inclusive socioambientais, necessárias ao regular funcionamento da Emissora, e fazer com que sejam

mantidas válidas e regulares as licenças, concessões, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, exceto (a) no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não possa resultar em Efeito Material Adverso (conforme definido abaixo) para as atividades da Emissora ou para a sua capacidade em honrar as obrigações relativas às Debêntures; e (b) caso a perda, revogação ou cancelamento das referidas licenças, concessões, autorizações ou aprovações possa resultar em um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo), se tal perda, revogação ou cancelamento seja decorrente de caso fortuito, força maior ou qualquer outro evento alheio a vontade e/ou alcance da Emissora;

(xx) manter-se adimplente com relação a todos os tributos, taxas e/ou contribuições decorrentes da oferta pública de Debêntures, cujo recolhimento lhe seja imputável, exceto aqueles objeto de contestação administrativa ou judicial; e

(xxi) cumprir, em seus aspectos relevantes, o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações socioambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos socioambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, única e exclusivamente, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão.

6.2 A Contagem II e a Jundiá I adicionalmente se obrigam a fornecer ao Agente Fiduciário informações sobre quaisquer descumprimentos, pela Contagem II e pela Jundiá I, de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura ou dos Contratos de Garantia, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tomar conhecimento de tal descumprimento.

6.3 A Emissora e a Contagem II, adicionalmente, se comprometem a implementar as condições suspensivas e a observar todas as obrigações, termos e demais condições previstas nos Contratos de Garantia, nos prazos estipulados em cada Contrato de Garantia.

7. DO AGENTE FIDUCIÁRIO

7.1 A Emissora constitui e nomeia a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário desta Emissão, a qual expressamente aceita a nomeação para, nos termos da legislação atualmente em vigor e da presente Escritura, representar a comunhão de debenturistas perante a Emissora.

7.2 O Agente Fiduciário declara:

- (i) não ter qualquer impedimento legal, sob as penas da lei, para exercer a função que lhe é conferida, conforme artigo 66, §3º, da Lei das Sociedades por Ações, e artigo 10 da Instrução CVM 28;
- (ii) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- (iii) aceitar integralmente a presente Escritura e todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;

Handwritten signature and initials.

- (v) estar devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações previstas neste instrumento, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (vi) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (vii) que esta Escritura constitui obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (viii) que a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações nela previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(ix) ~~que verificará, de acordo com os prazos previstos na presente Escritura, nos Contratos de Garantia e na legislação aplicável, a regularidade da constituição das garantias prestada aos debenturistas, bem como sua exequibilidade, tendo em vista as características e procedimentos de constituição das referidas garantias; e~~

(x) que verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas e defeitos de que tivesse conhecimento.

7.2.1 A Emissora, por sua vez, declara não ter qualquer ligação com o Agente Fiduciário que o impeça de exercer, plenamente, suas funções.

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

7.3.1 Na hipótese da convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do término do prazo referido na Cláusula 7.3 acima, caberá à Emissora efetuar-lá.

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

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

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

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

N



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

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

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

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

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


2



- (x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora a ser conduzida às expensas desta última;
- (xi) convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes na forma da Cláusula 4.10 acima;
- (xii) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo) a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii) elaborar anualmente relatório destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, §1º, alínea b, da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 12, item XVIII, da Instrução CVM 28, o qual deverá conter, ao menos, as informações abaixo listadas. Para tanto, a Emissora obriga-se a enviar o organograma societário do grupo da Emissora, todas as informações financeiras e atos societários necessários à realização do relatório supracitado, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização aos debenturistas do relatório anual, exceto em hipótese em que as informações não possam ser fornecidas em tais prazos por força de lei ou ordem de autoridade governamental. O referido organograma societário do grupo da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.
- (a) eventual omissão ou inverdade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatoria prestação de informações pela Emissora;
- (b) alterações estatutárias ocorridas no período;
- (c) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
- (d) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
- (e) amortização do Valor Nominal e pagamento de Juros Remuneratórios das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
- (f) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
- (g) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
- (h) cumprimento de outras obrigações, principais e acessórias, assumidas pela Emissora nesta Escritura; e
- (i) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário.

- (xiv) colocar o relatório de que trata o item (xiii) acima à disposição dos Debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
- (a) na sede da Emissora;
 - (b) no seu escritório ou em local indicado pelo Agente Fiduciário;
 - (c) na CVM; e
 - (d) na sede do Coordenador na hipótese de o prazo para a apresentação do relatório vencer antes do encerramento do prazo de distribuição das Debêntures;
- (xv) publicar, nos órgãos da imprensa onde a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos debenturistas de que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados no item (xiv) acima;
-
- (xvi) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, o Banco Liquidante de Emissão, o Escriturador Mandatário e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora e os Debenturistas expressamente autorizam, desde já, o Banco Liquidante de Emissão, o Escriturador Mandatário e a CETIP a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição das Debêntures, e seus respectivos Debenturistas;
- (xvii) coordenar o sorteio das Debêntures a serem amortizadas ou resgatadas antecipadamente, se for o caso;
- (xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer;
- (xix) notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura, principais e acessórias, indicando o local em que fornecerá aos interessados mais esclarecimentos. Comunicação de igual teor deverá ser enviada à CVM e à CETIP;
- (xx) verificar a manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias prestadas; e
- (xxi) disponibilizar aos Debenturistas e aos demais participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou de seu *website*, o valor unitário das Debêntures, calculado pela Emissora.

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

- (i) declarar, observadas as condições da presente Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios nas condições especificadas; 

- (ii) executar as Garantias, aplicando o produto no pagamento integral ou proporcional dos Debenturistas;
- (iii) requerer a falência da Emissora;
- (iv) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas; e
- (v) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial e extrajudicial, liquidação extrajudicial e/ou insolvência, da Emissora, da Jundial I e/ou da Contagem II, se for o caso.

7.6 O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas na Cláusula 7.5 (i) a (iv) acima se, convocada a Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), esta assim o autorizar por deliberação de 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação, bastando, porém, a deliberação da maioria das Debêntures em circulação quando tal hipótese se referir ao disposto na Cláusula 7.5 (v) acima.

7.7. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico, exceto pela verificação da regular constituição dos referidos documentos, conforme previsto na Instrução CVM 28, e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

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

7.10. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos debenturistas, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos mesmos. Assim, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Debenturistas a ele transmitidas, conforme definidas pelos debenturistas e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência de tal postura aos Debenturistas ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 28 e da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou da presente Escritura.

7.11 Será devido ao Agente Fiduciário, para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário a serem por ele prestados, honorários nos termos da legislação em vigor e desta

Escritura, correspondentes a uma remuneração anual de R\$8.000,00 (oito mil reais), devida pela Emissora, sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura desta Escritura, e, as demais parcelas, na mesma data dos anos subsequentes. Serão devidas parcelas anuais até a liquidação integral das Debêntures, caso estas não sejam quitadas na Data de Vencimento.

7.11.1 Em caso de mora no pagamento da remuneração prevista no item 7.11, os valores em atraso ficarão sujeitos a multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M/FGV, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

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

7.11.3 O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante crédito na conta corrente a ser indicada pelo Agente Fiduciário.

7.11.4 Os honorários devidos pela Emissora em decorrência da prestação dos serviços do Agente Fiduciário de que tratam as Cláusulas 7.11 e seguintes serão acrescidos dos seguintes tributos: (i) ISS (Imposto sobre serviços de qualquer natureza); (ii) PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social); (iii) COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social); e (iv) CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro), e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda (IR), nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

7.11.5 A remuneração devida pela Emissora não inclui as despesas razoavelmente incorridas com viagens, estadias, transporte, publicações e notificações necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, desde que, se assim possível, mediante prévia aprovação. Igualmente, não estão incluídas, e serão arcadas pela Emissora, despesas com especialistas, tais como auditoria na garantia concedida às Debêntures e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento no pagamento das Debêntures, bem como outras despesas e custos comprovada e razoavelmente incorridas em virtude da cobrança de qualquer quantia devida nos termos desta Escritura.

7.11.6 Fica estabelecido que, na hipótese de vir a ocorrer a substituição do Agente Fiduciário, o substituído deverá repassar a parcela proporcional da remuneração inicialmente recebida sem a contrapartida do serviço prestado, calculada *pro rata temporis*, desde a data de pagamento da remuneração até a data da efetiva substituição, à Emissora. O agente fiduciário substituto fará jus à mesma remuneração devida ao Agente Fiduciário, calculada proporcionalmente ao tempo de prestação de serviço restante, exceto se deliberado de forma diversa pela Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo).

7.11.7 A remuneração devida ao Agente Fiduciário nos termos da Cláusula 7.11 acima será devida mesmo após o vencimento das Debêntures, no caso de adoção, pelo Agente Fiduciário, dos procedimentos elencados na legislação aplicável ou na Escritura como configuradores de vencimento antecipado das Debêntures.

7.12 A Emissora, mediante, sempre que possível, prévia aprovação, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos.

7.12.1 O ressarcimento a que se refere à Cláusula 7.12 acima será efetuado em até 5 (cinco) dias úteis após a entrega à Emissora de cópia dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas e necessárias à proteção dos direitos dos debenturistas.

7.12.2 No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas e, posteriormente, conforme previsto na legislação aplicável, ressarcidas pela Emissora.

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

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

7.12.5 As despesas a que se refere a Cláusula 7.12 acima compreenderão, inclusive, aquelas incorridas com (i) publicação de relatórios, editais, atas, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) extração de certidões; (iii) despesas com *conference calls* e contatos telefônicos; (iv) locomoções entre estados da federação e respectivas hospedagens e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; e (v) eventuais levantamentos adicionais, especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas.

7.12.6 O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas que não tenha sido saldado na forma ora estabelecida será acrescido à dívida da Emissora e terá preferência sobre as Debêntures na ordem de pagamento.

8. DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

8.1 Os debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas ("Assembleia Geral de Debenturistas").

8.2 Aplica-se à Assembleia Geral de Debenturistas, inclusive no que diz respeito à sua convocação, no que couber, além do disposto na presente Escritura, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre assembleia geral de acionistas.

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

8.3.1 Para fins desta Cláusula 8ª, entende-se por Debêntures em circulação aquelas emitidas pela Emissora que ainda não tiverem sido canceladas, amortizadas ou liquidadas, devendo ser excluídas do número de tais Debêntures aquelas que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam deudas por acionista controlador, direta ou indiretamente, ou qualquer de suas sociedades controladas e coligadas, bem como respectivos diretores ou conselheiros e respectivos parentes até terceiro grau e respectivos cônjuges destes últimos.

8.4 A Assembleia Geral de Debenturistas se instalará, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem a metade, no mínimo, das Debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Debenturistas, observados os procedimentos previstos no Artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

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

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

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

8.8 Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, a cada Debênture em circulação caberá um voto. As deliberações serão tomadas pela maioria dos presentes, exceto quando de outra forma prevista nesta Escritura e nas hipóteses de alteração nas Cláusulas 4.1.3, 4.6, 4.8, 5.2 e 5.3 desta Escritura, as quais dependerão da aprovação de 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação.

8.8.1 A alteração de quorum qualificado previsto na presente Escritura dependerá da aprovação de 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação.

8.8.1.2 As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quoruns estabelecidos nesta Escritura, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares das Debêntures, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto proferido em respectiva Assembleia.

9. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1 Agente Fiduciário declara e garante à Emissora que:

- (i) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (ii) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

- (iii) esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida e vinculante do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (iv) as pessoas que o representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;
- (v) sob as penas da lei, não tem nenhum impedimento legal, conforme definido no artigo 66, §3º, da Lei das Sociedades por Ações e no artigo 10 da Instrução CVM 28, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vi) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- (vii) aceita integralmente esta Escritura, todas as suas cláusulas e condições;
- (viii) está devidamente qualificado a exercer as atividades de Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente; e
- (ix) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento.

9.2 Na data de assinatura da presente Escritura de Emissão, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões: (i) 1ª Emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantia fidejussória, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, da Emissora (LOG Commercial Properties e Participações S.A., nova denominação social de MRV Logística e Participações S.A.), com vencimento em 16 de fevereiro de 2014, em que foram emitidas 108 (cento e oito) debêntures, na data de emissão, no valor de R\$108.000.000,00 (cento e oito milhões de reais). Até a presente data não foi verificado qualquer evento de resgate, conversão, repactuação e inadimplemento. Na data da emissão, as debêntures da primeira emissão da Emissora eram garantidas por garantia fidejussória, conforme previsto na escritura de emissão; (ii) 3ª Emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, da MRV Engenharia e Participações S.A. ("MRV"), com vencimento em 1 de fevereiro de 2014, em que foram emitidas 40.000 (quarenta mil) debêntures, na data de emissão, no valor de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais). Até a presente data foi verificado evento de amortização, conforme previsto na escritura de emissão, mas não foi verificado qualquer evento de resgate, conversão, repactuação e inadimplemento. Na data da emissão, as debêntures da MRV não possuíam garantias, conforme previsto na escritura de emissão; e (iii) 2ª Emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, da Emissora, com vencimento em 18 de junho de 2019, em que foram emitidas 80 (oitenta) debêntures, na data de emissão, no valor de R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais). Até a presente data foi verificado evento de amortização, conforme previsto na escritura de emissão, mas não foi verificado qualquer evento de resgate, conversão, repactuação e inadimplemento. Na data da emissão, as debêntures da segunda emissão da Emissora eram garantidas por alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de direitos creditórios em garantia, conforme previsto na escritura de emissão.

10. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA, DA CONTAGEM II E DA JUNDIAÍ I

10.1 A Emissora declara e garante que:

- (i) é sociedade por ações de capital fechado devidamente constituída, com existência válida e em situação regular segundo as leis do Brasil e dos demais países em que a Emissora possui filiais ou escritórios de representação, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a Escritura de Hipoteca da Emissora e a cumprir com todas as obrigações principais e acessórias nelas previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) a celebração desta Escritura e da Escritura de Hipoteca da Emissora e o cumprimento das obrigações principais e acessórias nelas previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;
- (iv) as pessoas que a representam na assinatura desta Escritura e da Escritura de Hipoteca da Emissora têm poderes bastantes para tanto;
- (v) as Hipotecas da Emissora constituem obrigações legais, válidas e vinculantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v) a celebração da Escritura e da Escritura de Hipoteca da Emissora e a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, ou quaisquer contratos ou instrumentos dos quais a Emissora seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles descritos nesta Escritura, na Escritura de Hipoteca da Emissora e aqueles já existentes nesta data; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura, da Escritura de Hipoteca da Emissora e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto a inscrição da Escritura na JUCEMG, o registro da Escritura de Hipoteca da Emissora no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, no Estado de São Paulo, e o registro das Debêntures na CETIP;
- (vii) não tem qualquer ligação com o Agente Fiduciário que o impeça de exercer, plenamente, suas funções em relação a esta Emissão;
- (viii) não tem conhecimento de fato que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares;
- (ix) manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Emissora;
- (x) a sua situação econômica, financeira e patrimonial, na data em que esta declaração é feita, não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;

- (xi) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela CETIP, e que a forma de cálculo da remuneração das Debêntures foi determinada por sua livre vontade;
- (xii) as demonstrações financeiras da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2012 e 2011, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora naquelas datas e períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil e refletem corretamente os ativos, passivos e contingências da Emissora;
- (xiii) cumprirá todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos desta Escritura e da Escritura de Hipoteca da Emissora, incluindo, mas não se limitando à obrigação de destinar os recursos obtidos com a Emissão aos fins previstos na Cláusula 3.7 acima;
- (xiv) salvo nos casos em que, de boa fé, esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, que não possa causar um Efeito Material Adverso (conforme definido abaixo), está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução de suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social; e
- (xv) todas as autorizações necessárias para a outorga das Hipotecas da Emissora foram devidamente obtidas e se encontram em pleno vigor.

10.1.1 Para os fins da Escritura, Efeito Material Adverso significa qualquer circunstância ou fato, alteração ou efeito sobre a Emissora que modifique adversamente e materialmente a condição econômica, financeira, operacional, jurídica ou de qualquer outra natureza, da Emissora, de modo a afetar a capacidade da Emissora de cumprir com suas obrigações decorrentes desta Escritura ("Efeito Material Adverso").

10.2 A Contagem II declara e garante que:

- (i) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e os Contratos de Garantia da Contagem II e a cumprir com todas as obrigações neles previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais necessários para tanto;
- (ii) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (iii) as Garantias da Contagem II constituem obrigações legais, válidas e vinculantes, exequíveis (mediante o implemento das condições suspensivas contidas nos respectivos instrumentos que as constituem), de acordo com os seus termos e condições;
- (iv) a celebração desta Escritura e a prestação das Garantias da Contagem II não infringem qualquer disposição legal, ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial, contrato ou instrumento do qual a Contagem II seja parte, nem irá resultar em (a) vencimento

✓


antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos, (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Contagem II ou de seus controladores, exceto por aqueles descritos nesta Escritura e nos Contratos de Garantia da Contagem II e aqueles já existentes nesta data, ou (c) a rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e

- (v) todas as autorizações necessárias para a prestação das Garantias da Contagem II foram devidamente obtidas e se encontram em pleno vigor.

10.3 A Jundiaí I declara e garante que:

- (i) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a Escritura de Hipoteca da Jundiaí I e a cumprir com todas as obrigações nelas previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais necessários para tanto;

- (ii) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

- (iii) a Hipoteca da Jundiaí I constitui obrigação legal, válida e vinculante, exequível de acordo com os seus termos e condições;

- (iv) a celebração desta Escritura e a outorga da Hipoteca da Jundiaí I não infringem qualquer disposição legal, ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial, contrato ou instrumento do qual a Jundiaí I seja parte, nem irá resultar em (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos, (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Jundiaí I ou de seus controladores, exceto por aqueles descritos nesta Escritura e na Escritura de Hipoteca da Jundiaí I e aqueles já existentes nesta data, ou (c) a rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e

- (v) todas as autorizações necessárias para a outorga da Hipoteca da Jundiaí I foram devidamente obtidas e se encontram em pleno vigor.

10.4. A Emissora, a Contagem II e a Jundiaí I comprometem-se a notificar o Agente Fiduciário, em até 2 (dois) dias úteis, a contar da data da sua ciência, caso quaisquer das declarações prestadas nesta Cláusula 10 tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes.

11. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

- (i) Para a Emissora:

LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

Avenida Raja Gabaglia, 2.720, sala 101

Belo Horizonte - MG

30494-170

At.: Sr. Felipe Enck Gonçalves

Telefone: (31) 3516-9697
Fax: (31) 3348-7155
e-mail: felipe.goncalves@logcp.com.br

(ii) Para o Agente Fiduciário:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, 4.200, Bloco 4, Sala 514 – Barra da Tijuca
Rio de Janeiro – RJ
22640-102

At.: Sra. Nathalia Machado Loureiro (Jurídico e Estruturação) / Sr. Marco Aurélio Ferreira (*back-office* financeiro)

Telefone: (21) 3385-4565

Fax: (21) 3385-4046

e-mail: middle@pentagonotruster.com.br / backoffice@pentagonotruster.com.br

(iii) Para a Contagem II:

CONTAGEM II INCORPORAÇÃO SPE LTDA.

Avenida Raja Gabaglia, 2.720, sala 101
Belo Horizonte - MG
30494-170

At.: Sr. Felipe Enck Gonçalves

Telefone: (31) 3516-9697

Fax: (31) 3348-7155

e-mail: felipe.goncalves@logcp.com.br

(iv) Para a Jundiaí I:

JUNDIAÍ I INCORPORAÇÃO SPE LTDA.

Avenida Raja Gabaglia, 2.720, sala 101
Belo Horizonte - MG
30494-170

At.: Sr. Felipe Enck Gonçalves

Telefone: (31) 3516-9697

Fax: (31) 3348-7155

e-mail: felipe.goncalves@logcp.com.br

(v) Para o Banco Liquidante de Emissão:

BANCO BRADESCO S.A.

Cidade de Deus, s/n, Vila Yara

Osasco – SP

06.029-900

At.: Sr. Fábio da Cruz Tomo

Telefone: (11) 3684-2852

Fax: (11) 3684-2714

e-mail: 4010.tomo@bradesco.com.br

(vi) Para o Escriturador Mandatário

BANCO BRADESCO S.A.

Cidade de Deus, s/n, Vila Yara

Osasco – SP

06.029-900

At.: Sr. João Batista de Souza

Telefone: (11) 3684-7411

Fax: (11) 3684-2714

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

(vii) Para a CETIP:

CETIP S.A. – MERCADOS ORGANIZADOS

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 4º andar

São Paulo – SP

01452-001

At.: Gerência de Valores Mobiliários

Telefone: (11) 3111-1596

Fax: (11) 3115-1564

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

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

11.1.3 As comunicações feitas por fax ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

11.1.4 A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 2 (dois) dias contados da sua ocorrência.

11.1.5 Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto na Cláusula 11.1.4 acima serão arcados pela Parte inadimplente.

11.1.6. As comunicações, avisos ou notificações enviadas nas formas previstas nesta Escritura serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante de qualquer das Partes.

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

11.3 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba aos debenturistas em razão de qualquer inadimplemento da Emissora

prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

11.5 Qualquer modificação aos termos e condições desta Escritura será eficaz apenas mediante sua formalização por meio de aditamento a ser firmado por todas as Partes.

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


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

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

12. FORO

12.1 Fica eleito o Foro da Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura, em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Belo Horizonte, 08 de maio de 2013. 

[página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Log Commercial Properties e Participações S.A.]



[Handwritten signature of Felipe Enck Gonçalves]

Por:
Cargo:


Felipe Enck Gonçalves
LOG Commercial Properties
Diretor Executivo de Finanças e RI



[Handwritten signature of Sérgio Fischer Teixeira de Souza]

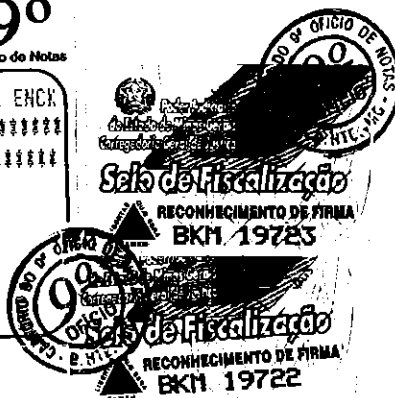
Por:
Cargo:

Sérgio Fischer Teixeira de Souza
LOG Commercial Properties
Diretor Executivo de Operações


 **CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE NOTAS DE BELO HORIZONTE / MG**
Rua São Paulo, 1115 - Centro - Fone: (31) 3247-3535
Tabelião: Walquíria Mara Graçano Machado Rabelo **9º** Ofício de Notas

Reconheço a semelhança (888(2)) / firmas de: FELIPE ENCK GONCALVES e SERGIO FISCHER TEIXEIRA DE SOUZA
Emol: R\$6,90 Recomp: R\$0,42 IFJ: R\$2,30 Total.: R\$9,68
Dou fe. Em testemunho da verdade.
Belo Horizonte - 08/05/2013

Nathan Figueiredo Salviano Escrevente



[página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Log Commercial Properties e Participações S.A.]


PENTAGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Por: **Pedro Silva**
Cargo: **Procurador**

2 Serviço Notarial RJ- Tabeliao ADILSON WAGNER FIRMINO
ESTRADA DOS BANDEIRANTES 209-TAQUARA- TEL 3342-8163 N°:130507084450

Reconheço por semelhança a firma de PEDRO HENRIQUE RIBEIRO DE OLIVEIRA DE BRITO E SILVA, a qual confere com o padrão arquivado em Cartório

Valores
Firma.....:R\$ 4.09
Proc.dados.....:R\$ 1.45
Total.....:R\$ 5.54

Rio de Janeiro, 7 de Maio de 2013.
Em testemunho da verdade

ESCREVENTE- ALBERTO MARQUES DOS SANTOS



[página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Log Commercial Properties e Participações S.A.]



Por: **FELIPE ENCK GONÇALVES**
Cargo: **PROCURADOR**

Por: **SÉRGIO FISCHER TEIXEIRA DE SOUZA**
Cargo: **ADMINISTRADOR**

CONTAGEM II INCORPORAÇÃO SPE LTDA.



CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE NOTAS DE BELO HORIZONTE / MG
Rua São Paulo, 1115 - Centro - Fone: (31) 3247-3535
Tabellã: Walquíria Mara Graciano Machado Rabelo

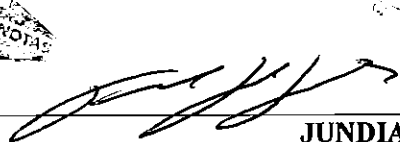
9º
Ofício de Notas

Reconheço a semelhança das(2) firmas de: **FELIPE ENCK GONÇALVES e SÉRGIO FISCHER TEIXEIRA DE SOUZA**
Emol: R\$ 16,50 Recomp: R\$ 8,42 T.F.J.: R\$ 2,30 Total.: R\$ 27,22
Dou fe. ao testemunho da verdade.
Belo Horizonte MG 08/05/2013

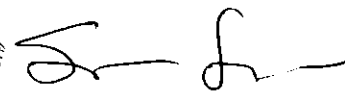
Nathan Figueiredo Salviano - Escrivente



[página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Log Commercial Properties e Participações S.A.]



Por: **FELIPE ENCK GONÇALVES**
Cargo: **ADMINISTRADOR**



Por: **SÉRGIO FISCHER TEIXEIRA DE SOUZA**
Cargo: **ADMINISTRADOR**

JUNDIAÍ INCORPORAÇÃO SPE LTDA.

CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE NOTAS DE BELO HORIZONTE / MG
Rua São Paulo, 1115 - Centro - Fone: (31) 3247-3535
Tabellã: Walquíria Mara Graciano Machado Rabelo **9º** Ofício de Notas

Reconheço a semelhança das(2) firmas de: FELIPE ENCK GONÇALVES e SÉRGIO FISCHER TEIXEIRA DE SOUZA
Empl: R\$6,96 Recomp: R\$0,42 TFI: R\$2,30 Total: R\$9,68
Dou fe. Em testemunho da verdade.
Belo Horizonte - MG 08/05/2013

Nathan Figueiredo Salviano **Escritor**




[página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Log Commercial Properties e Participações S.A.]

TESTEMUNHAS:

1. Umarde V. P. da Silva
Nome: Umarde V. P. da Silva
RG: 1138344-8

2. Gustavo Henrique Martins Vieira Braga
Nome: Gustavo Henrique Martins Vieira Braga
RG: MG10023595

 **JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS**
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NRO: ED.000.147-5/000
EM 10/05/2013
#LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPACOES S.A#

PROTOCOLO: 13/319.057-9

RG0362433


SECRETARIA GERAL

JUCEMG

