

JUCESP
11 01 13



JUCESP PROTOCOLO
2.361.093/12-1



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA WTORRE S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado:

(a) **WTORRE S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Chucri Zaidan, n.º 920, 16º andar, conjunto 161, sala 71, Market Place Tower I, Vila Cordeiro, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 07.022.301/0001-65, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.328.272, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Companhia");

E, de outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunhão dos titulares das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, da 1ª (primeira) emissão da Companhia ("Debenturistas", "Debêntures" e "Emissão", respectivamente):

(b) **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

E, ainda, na qualidade de intervenientes garantidores:

(c) **WTORRE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Chucri Zaidan, n.º 920, 16º andar, conjunto 161, sala 2, Market Place Tower I, Vila Cordeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.811.812/0001-30, com seus atos constitutivos devidamente registrados na JUCESP sob o NIRE 35.300.328.060, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("WTorre Engenharia");



DUCE SP
11 01 13



(d) **WALTER TORRE JÚNIOR**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, engenheiro, portador da carteira de identidade ("RG") n.º 7.581.240 SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o n.º 769.228.638-87, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chucri Zaidan, n.º 920, 16º andar, conjunto 161, Vila Cordeiro ("Walter");

(e) **PAULO REMY GILLET NETO**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, administrador de empresas, portador do RG n.º 38.265.568-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 139.772.102-20, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chucri Zaidan, n.º 920, 16º andar, conjunto 161, Vila Cordeiro ("Paulo" e, em conjunto com WTorre Engenharia e Walter, "Fiadores");

E, na qualidade de outorgantes uxórias,

(f) **SILVIA MARIA MOREIRA TORRE**, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens com Walter, arquiteta, portadora do RG n.º 8.538.218-8 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o n.º 036.879.058-45, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chucri Zaidan, n.º 920, 16º andar, conjunto 161, Vila Cordeiro ("Silvia"); e

(g) **VALÉRIA SOUSA MARQUES GILLET**, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens com Paulo, administradora de empresas, portadora do RG n.º 37.113.759-7 SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob o n.º 370.326.821-20, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chucri Zaidan, n.º 920, 16º andar, conjunto 161, Vila Cordeiro ("Valéria").

vêm por esta e na melhor forma de direito celebrar o presente "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, da WTorre S.A." ("Escritura de Emissão"), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS AUTORIZAÇÕES



JUCESP
11 01 13



1.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a deliberação tomada na Assembleia Geral Extraordinária de acionistas da Emissora, realizada em 5 de dezembro de 2012 ("AGE"), na qual foram deliberadas as condições da Emissão, conforme o disposto no artigo 59 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS REQUISITOS

A Emissão será realizada em observância dos seguintes requisitos:

2.1. Dispensa de Registro na CVM e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais

2.1.1. A distribuição pública, com esforços restritos de colocação, das Debêntures desta Emissão será realizada nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, automaticamente dispensada do registro de distribuição perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Oferta Restrita").

2.1.2. A Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do parágrafo primeiro do artigo 25 do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários", em vigor.

2.2. Arquivamento na JUCESP e Publicação da Ata da AGE

2.2.1. A ata da AGE que deliberou a Emissão foi devidamente arquivada na JUCESP e será publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal O Estado de S. Paulo, de acordo com o inciso I, artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações.

2.3. Arquivamento desta Escritura de Emissão

2.3.1. A presente Escritura de Emissão e eventuais aditamentos serão arquivados na JUCESP, de acordo com o inciso II e o parágrafo 3º do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações.



JUCESP
11 01 13



2.3.2. A Emissora compromete-se a enviar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão e eventuais aditamentos, devidamente registrados na JUCESP, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção dos referidos registros.

2.4. Registro para Distribuição e Negociação

2.4.1. As Debêntures serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos (“SDT”), administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. – Mercados Organizados (“CETIP”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da CETIP; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do SND – Módulo Nacional de Debêntures (“SND”) ou em outro ambiente de negociação no mercado secundário de debêntures que venha a substituí-lo, incluindo o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

2.4.2. Não obstante o disposto no item 2.4.1 acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados (conforme abaixo definidos) depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição, observado o disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, observado ainda o cumprimento pela Emissora das obrigações definidas no artigo 17 da Instrução CVM 476.

2.5. Aprovação da Fiança

2.5.1. A prestação da Fiança (conforme abaixo definida) foi aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária da WTorro Engenharia, realizada em 7 de dezembro de 2012, cuja ata foi devidamente arquivada na JUCESP e será publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal O Estado de S. Paulo.

2.6. Registro desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Alienação Fiduciária

2.6.1. O registro desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido) e seus eventuais aditamentos será realizado nos respectivos órgãos competentes nos termos da legislação aplicável, sendo certo que:

(a) sem prejuízo do disposto no item 2.3. acima, a presente Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, em função da Fiança ora prestada, serão registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, na forma prevista na lei n.º



DUCESP
11 01 13



6.015 de 31 de dezembro 1973, conforme alterada (Lei de Registros Públicos), no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data de assinatura da presente Escritura de Emissão ou eventuais aditamentos;

(b) os Contratos de Alienação Fiduciária e seus eventuais aditamentos, serão registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data de assinatura dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária ou eventuais aditamentos;

(c) sem prejuízo da alínea (b) acima, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações WTorre Iguatemi e seu eventuais aditamentos, serão registrados no Livro de Registro de Ações da WTorre Iguatemi (conforme abaixo definida), no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data de assinatura dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária ou eventuais aditamentos;

(d) sem prejuízo da alínea (b) acima, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações BR Properties e seus eventuais aditamentos, serão registrados junto ao agente escriturador das Ações BR Properties (conforme abaixo definidas), no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data de assinatura dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária ou eventuais aditamentos;

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. De acordo com o artigo 2º do seu estatuto social, a Emissora tem como objeto social (a) controle direto ou indireto de sociedades subsidiárias mercantis, como acionista ou quotista, integrantes do "Grupo WTorre"; (b) prestação de serviços administrativos de gestão empresarial; (c) consultoria e planejamento em administração e negócios; e (d) locação e/ou sublocação de bens móveis, imóveis e equipamentos a terceiros.

3.2. Número da Emissão

3.2.1. A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora.

3.3. Valor Total da Emissão



DUCESP
11 01 13



3.3.1. O valor total da Emissão será de R\$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) na Data de Emissão, conforme abaixo definida (Valor Total da Emissão).

3.4. Séries

3.4.1. A Emissão será realizada em série única.

3.5. Quantidade de Debêntures

3.5.1. Serão emitidas 80.000 (oitenta mil) Debêntures.

3.6. Instituição Escrituradora e Banco Mandatário

3.6.1. A instituição prestadora de serviços de escrituração das Debêntures é a Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64, e o banco mandatário das Debêntures é o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100 – Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04 (Instituição Escrituradora e Banco Mandatário, respectivamente).

3.7. Destinação de Recursos

3.7.1. Os recursos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures serão utilizados, preponderantemente, para o refinanciamento de dívidas, bem como para o reforço de caixa da Companhia.

3.8. Imunidade de Debenturistas

3.8.1. Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário e à Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis antes da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontados dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.



DUCESP
11 01 13



CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Colocação

4.1.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, com a intermediação do: (a) Banco Itaú BBA S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 3º ao 8º, 11º e 12º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.298.092/0001-30 ("Coordenador Líder"); (b) Banco BTG Pactual S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º ao 14º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 30.306.294/0002-26 ("BTG Pactual"); (c) Banco Bradesco BBI S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.450, 8º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.271.464/0073-93 ("Bradesco BBI"); (d) Banco ABC Brasil S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.400, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 28.195.667/0001-06 ("ABC"); (e) Pine Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 8.501, 29º andar - sala 15, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 92.236.777/0001-78 ("Pine"); e (f) HSBC Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.064, 2º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 58.229.246/0001-10 ("HSBC" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o BTG Pactual, o Bradesco BBI, o ABC e o Pine, "Coordenadores"), sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos do "Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 1ª (primeira) Emissão da WTorre S.A.", a ser celebrado entre a Emissora e os Coordenadores ("Contrato de Distribuição").

4.1.2. A Oferta Restrita será realizada em observância ao plano de distribuição previamente acordado entre a Emissora e os Coordenadores, conforme estabelecido neste item 4.1 e no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição").



DUCE SP
11 01 13



4.1.3. O Plano de Distribuição seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476. Para tanto, os Coordenadores poderão acessar conjuntamente, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados.

4.1.4. A Oferta Restrita terá como público alvo investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 109 da Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, observado ainda o disposto no artigo 4º da Instrução CVM 476 ("Investidores Qualificados").

4.1.4.1. Nos termos da Instrução CVM 476 e para fins da Oferta Restrita descrita na presente Cláusula: (a) todos os fundos de investimento serão considerados Investidores Qualificados, ainda que se destinem a investidores não qualificados; e (b) as pessoas naturais e jurídicas consideradas Investidores Qualificados deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Oferta Restrita, Debêntures no montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

4.1.5. A Emissão e a Oferta Restrita não poderão ter seu valor e quantidade aumentados em nenhuma hipótese.

4.1.6. A colocação das Debêntures será realizada de acordo com os procedimentos do SDT, administrado e operacionalizado pela CETIP e com o Plano de Distribuição descrito nesta Cláusula Quarta.

4.1.7. No ato de subscrição e integralização das Debêntures, cada Investidor Qualificado assinará declaração atestando, dentre outras coisas, estar ciente de que: (a) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM e a ANBIMA; e (b) as Debêntures estão sujeitas às restrições de negociação previstas nesta Escritura de Emissão, no Contrato de Distribuição e na regulamentação aplicável ("Declaração de Investidor Qualificado").

4.1.8. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenadores 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.



DUCE SP
11 01 13



4.1.9. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para as Debêntures. Não será firmado, ainda, contrato de estabilização de preço das Debêntures no mercado secundário.

4.2. Data de Emissão das Debêntures

4.2.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 7 de janeiro de 2013 ("Data de Emissão").

4.3. Valor Nominal Unitário das Debêntures e Atualização do Valor Nominal Unitário das Debêntures

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

4.3.2. O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será corrigido ou atualizado monetariamente por qualquer índice.

4.4. Forma, Conversibilidade e Comprovação da Titularidade das Debêntures

4.4.1. As Debêntures serão simples, portanto, não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem a emissão de certificados ou cautelas.

4.4.2. Para todos os fins e efeitos legais, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito emitido pela Instituição Escrituradora, na qualidade de instituição financeira responsável pela escrituração das Debêntures. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures o extrato expedido pela CETIP em nome do Debenturista quando as Debêntures estiverem custodiadas eletronicamente no SND ou em outro ambiente de negociação no mercado secundário de debêntures que venha a substituí-lo, incluindo o CETIP21.

4.5. Espécie

4.5.1. As Debêntures serão da espécie com garantia real, contando, ainda, com garantia adicional fidejussória, nos termos do item 4.17 abaixo.



DUCESP
11 01 13



4.6. Preço e Forma de Subscrição e Integralização

4.6.1. As Debêntures serão subscritas, a qualquer momento, durante o prazo de colocação das Debêntures, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração (conforme definida abaixo), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização, utilizando-se 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento.

4.6.2. As Debêntures serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos estabelecidos pela CETIP.

4.7. Prazo de Vigência e Data de Vencimento

4.7.1. As Debêntures terão prazo de vigência de 6 (seis) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 7 de janeiro de 2019 ("Data de Vencimento").

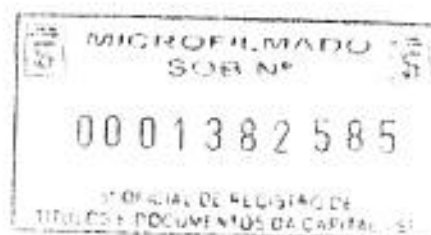
4.8. Amortização

4.8.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, inclusive, em 9 (nove) parcelas semestrais e consecutivas, sendo devida a primeira parcela no dia 7 de janeiro de 2015 e as demais nas datas indicadas na tabela abaixo (cada data de amortização das Debêntures, uma "Data de Amortização das Debêntures"):

DATA DE AMORTIZAÇÃO	PROPORÇÃO DE AMORTIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES
7 de janeiro de 2015	11,1000%
7 de julho de 2015	11,1000%
7 de janeiro de 2016	11,1000%
7 de julho de 2016	11,1000%
7 de janeiro de 2017	11,1000%
7 de julho de 2017	11,1000%
7 de janeiro de 2018	11,1000%
7 de julho de 2018	11,1000%
7 de janeiro de 2019	11,2000%



JUCESP
11 01 13



4.9. Remuneração

4.9.1. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra grupo*, denominada "Taxa DI *over extra grupo*", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela CETIP ("Taxa DI"), no informativo diário disponível em sua página na internet (www.cetip.com.br), acrescida de uma sobretaxa de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Emissão ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definida) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, e paga ao final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo delinido), de acordo com a fórmula abaixo:

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

onde:

- J valor unitário da Remuneração, acrescido do *spread*, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento, devido no final de cada Período de Capitalização;
- VNe Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;
- FatorJuros Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

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

- Fator DI Produtório das Taxas DI, com uso do percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, inclusive, até o término do Período de Capitalização, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:



DUCESP
11 01 13



$$FatorDI = \prod_{i=1}^n [1 + (TDI_i)]$$

onde:

- k número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até n;
- n número total de Taxas DI, considerados em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;
- TDI_k Taxa DI over de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{360} - 1$$

onde:

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

FatorSpread Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$FatorSpread = \left[\frac{spread}{100} + 1 \right]^{360}$$

onde:

Spread ou sobretaxa = 3.5000;



DUCESP
11 01 13



n = número de Dias Úteis entre a Data de Emissão ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo " n " um número inteiro.

Observações:

- (a) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TD_k)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (b) Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (c) o fator resultante da expressão $(\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais com arredondamento; e
- (d) Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

4.9.2. O período de capitalização da Remuneração é, para o primeiro período de capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive e, para os demais períodos de capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive ("Período de Capitalização"). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento.

4.9.3. No caso de indisponibilidade temporária, ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação da Taxa DI e/ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

4.9.4. Na ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação da Taxa DI por prazo superior a 5 (cinco) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação e/ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, será convocada, pelo Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento de qualquer dos referidos eventos ou da data em que



DUCE SP
11 01 13



tais eventos se tornarem públicos, Assembleia Geral de Debenturistas, para deliberação pelos Debenturistas, de comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro de remuneração das Debêntures, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração.

4.9.4.1. A Assembleia Geral de Debenturistas referida no item 4.9.4. acima deverá ser realizada dentro do prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Geral de Debenturistas em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias corridos contados da publicação do edital de segunda convocação, conforme previsto no item 7.5 abaixo.

4.9.4.2. Caso não haja acordo sobre a nova taxa de juros referencial da Remuneração entre a Emissora e Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação (conforme abaixo definidas), a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar a totalidade das Debêntures em Circulação, no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos contados da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas ou em outro prazo que venha a ser definido na referida assembleia ou, ainda, da data em que deveria ter sido realizada a respectiva Assembleia Geral de Debenturistas, ainda que não realizada por falta de quórum de instalação e/ou deliberação, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* a partir da Data de Emissão ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, bem como do Prêmio de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido), nos termos do inciso (iv) do item 4.11.1 abaixo. Para o cálculo da Remuneração das Debêntures a serem adquiridas nos termos deste item, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.9.4.3. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada a qualquer momento antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas de que trata o item 4.9.4. acima, referida Assembleia Geral de Debenturistas não será realizada e a Taxa DI então divulgada, a partir de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos deste item 4.9.4.3, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão.



JUCESP
11 01 13



4.9.5. A Remuneração será devida semestralmente a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão, inclusive, nos dias 7 de janeiro e 17 de julho de cada ano (cada data de pagamento de Remuneração, uma "Data de Pagamento da Remuneração"), conforme indicado na tabela abaixo:

DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO	
1ª)	7 de janeiro de 2014
2ª)	7 de julho de 2014
3ª)	7 de janeiro de 2015
4ª)	7 de julho de 2015
5ª)	7 de janeiro de 2016
6ª)	7 de julho de 2016
7ª)	7 de janeiro de 2017
8ª)	7 de julho de 2017
9ª)	7 de janeiro de 2018
10ª)	7 de julho de 2018
11ª)	7 de janeiro de 2019

4.9.5.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes à Data de Pagamento da Remuneração até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso uma Data de Pagamento de Remuneração não seja um Dia Útil, de acordo com o estabelecido no item 4.19, abaixo.

4.9.6. Farão jus aos eventos previstos nesta Escritura de Emissão aqueles que sejam titulares de Debêntures em Circulação ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração.

4.10. Amortização Extraordinária

4.10.1. Amortização Extraordinária Facultativa

4.10.1.1. Não obstante o disposto no item 4.8, acima, a Emissora poderá, a qualquer momento e a seu exclusivo critério, realizar a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário, acrescido de prêmio equivalente a 0.50% (cinquenta centésimos por cento)



JUCESP
11 01 13



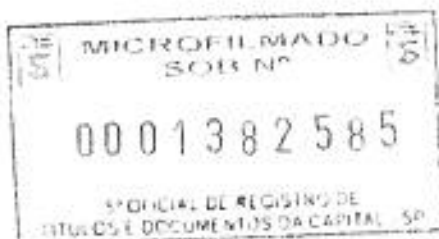
calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Amortização Extraordinária Facultativa, conforme abaixo definida ("Amortização Extraordinária Facultativa" e "Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa", respectivamente). A Amortização Extraordinária Facultativa estará limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário não amortizado e deverá ser precedida de comunicação dirigida aos Debenturistas ("Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa"), a ser publicada nos termos do item 4.20. desta Escritura de Emissão, com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos da data de sua efetivação ("Data de Amortização Extraordinária Facultativa").

4.10.1.2. O pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser realizado de acordo com o disposto no item 4.18. abaixo, na data indicada na Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa, e deverá abranger todas as Debêntures em Circulação.

4.10.1.3. A Data de Amortização Extraordinária Facultativa deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Para as Debêntures custodiadas eletronicamente no SND ou em outro ambiente de negociação no mercado secundário de debêntures que venha a substituí-lo, incluindo o CETIP21, a operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa seguirá os procedimentos adotados pela CETIP, que deverá ser comunicada da realização da Amortização Extraordinária Facultativa, por meio de correspondência encaminhada pela Emissora, com a ciência do Agente Fiduciário, com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência. Adicionalmente, a Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser enviada ao Banco Mandatário, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis da data da Amortização Extraordinária Facultativa. O Agente Fiduciário se compromete a enviar a ciência de que trata este item 4.10.1.3, por e-mail para a Emissora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de solicitação nesse sentido feita pela Emissora, observado que se o Agente Fiduciário não enviar a ciência de que trata este item 4.10.1.3 por e-mail no prazo estabelecido acima, a ausência de manifestação será considerada como ciência do Agente Fiduciário.

4.10.1.4. A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá conter as seguintes informações: (a) a Data de Amortização Extraordinária Facultativa, (b) a menção do valor a ser pago aos Debenturistas a título de Amortização Extraordinária Facultativa, acrescido do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa; (c)





DUCE SP
11 01 13

procedimento a ser adotado para a realização da Amortização Extraordinária Facultativa, e (d) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

4.10.1.5. Os valores relativos ao Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa serão devidos aos respectivos Debenturistas e serão pagos simultaneamente ao pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa.

4.10.2. *Amortização Extraordinária Obrigatória*

4.10.2.1. Não obstante o disposto no item 4.8. acima, no caso de alienação parcial ou total das Ações BR Properties ou Ações WTorre Iguateemi antes da quitação integral do saldo remanescente das Debêntures, conforme previsto no item 4.17.2.4 abaixo, deverá ser realizada em até 2 (dois) Dias Úteis contados (i) da data da efetiva alienação, no caso das Ações WTorre Iguateemi, ou (ii) do recebimento dos valores recebidos em decorrência de cada alienação, a qual deverá ser liquidada via CBLC com o recebimento dos recursos em conta vinculada administrada nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, no caso das Ações BR Properties, a amortização extraordinária obrigatória das Debêntures, em valor correspondente ao valor total dos recursos líquidos provenientes da respectiva alienação das Ações BR Properties ou das Ações WTorre Iguateemi, conforme o caso, acrescido de prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Amortização Extraordinária Obrigatória, conforme abaixo definida ("Amortização Extraordinária Obrigatória" e "Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória", respectivamente). A Amortização Extraordinária Obrigatória estará limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário não amortizado e deverá ser precedida de comunicação dirigida aos Debenturistas ("Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória"), a ser publicada nos termos no item 4.20, desta Escritura de Emissão, com antecedência mínima de 4 (quatro) dias corridos da data de sua efetivação ("Data de Amortização Extraordinária Obrigatória").

4.10.2.2. O pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá ser realizado de acordo com o disposto no item 4.18 abaixo, na data indicada na Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória, e deverá abranger todas as Debêntures em Circulação.





DUCE SP
11 01 13

4.10.2.3. A data da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Para as Debêntures custodiadas eletronicamente no SND ou em outro ambiente de negociação no mercado secundário de debêntures que venha a substituí-lo, incluindo o CETIP21, a operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória seguirá os procedimentos adotados pela CETIP, que deverá ser comunicada da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória, por meio de correspondência encaminhada pela Emissora, com a ciência do Agente Fiduciário, com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência. Adicionalmente, a Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória deverá ser enviada ao Banco Mandatário, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias úteis da data da Amortização Extraordinária Obrigatória. O Agente Fiduciário se compromete a enviar a ciência de que trata este item 4.10.2.3, por e-mail para a Emissora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento da solicitação nesse sentido feita pela Emissora.

4.10.2.4. A Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória deverá conter as seguintes informações (a) a Data de Amortização Extraordinária Obrigatória; (b) a menção de que o valor a ser pago aos Debenturistas a título de Amortização Extraordinária Obrigatória será equivalente ao valor correspondente ao valor total dos recursos líquidos provenientes das alienações das Ações BR Properties ou Ações WTorre Iguatemi, conforme o caso, acrescido do Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória; (c) o procedimento a ser adotado para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória; e (d) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória.

4.10.2.5. Os valores relativos ao Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória serão devidos aos respectivos Debenturistas e serão pagos simultaneamente ao pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória.

4.11. Resgate Antecipado

4.11.1. A Emissora poderá, observados os termos e condições estabelecidos nesta Escritura de Emissão, a seu exclusivo critério e a qualquer momento, realizar o resgate antecipado total das Debêntures em Circulação ("Resgate Antecipado"). O Resgate Antecipado será operacionalizado da seguinte forma:

- (a) o Resgate Antecipado somente poderá ocorrer mediante comunicação dirigida





DUCE SP
11 01 13

aos Debenturistas ("Comunicação de Resgate"), a ser publicada nos termos do item 4.20, desta Escritura de Emissão, com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos da data de sua efetivação ("Data de Resgate Antecipado"). A Data de Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Para todos os fins de direito, a CETIP deverá ser comunicada acerca do Resgate Antecipado por meio de correspondência a ser encaminhada pela Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência. Adicionalmente, a Comunicação de Resgate deverá ser enviada ao Banco Mandatário, com antecedência mínima de 1 (um) Dia Útil da Data de Resgate Antecipado;

(b) na Comunicação de Resgate deverá constar: (i) a Data de Resgate Antecipado; (ii) a menção de que o valor a ser pago aos Debenturistas a título de Resgate Antecipado será calculado nos termos do subitem (c) abaixo; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado;

(c) a título de Resgate Antecipado, os Debenturistas farão jus ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures não amortizado acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Resgate Antecipado, (ii) dos demais encargos devidos e não pagos até a Data de Resgate Antecipado, e (iii) de um prêmio de resgate antecipado ("Prêmio de Resgate Antecipado"), calculado de acordo com o subitem (d) abaixo;

(d) o Prêmio de Resgate Antecipado será de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Resgate Antecipado;

(e) o pagamento do valor a ser resgatado deverá ser realizado pela Emissora na Data do Resgate Antecipado, sendo certo que todas as Debêntures objeto do resgate serão liquidadas em uma única data.

4.11.2. Para as Debêntures custodiadas eletronicamente no SND ou em outro ambiente de negociação no mercado secundário de debêntures que venha a substituí-lo, incluindo o CETIP21, a operacionalização do resgate seguirá os procedimentos adotados pela CETIP.





JUCESP
11 01 13

4.11.3. Os valores relativos ao Prêmio de Resgate Antecipado serão devidos aos respectivos Debenturistas e serão pagos simultaneamente ao pagamento do Resgate Antecipado.

4.11.4. As Debêntures resgatadas pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser canceladas pela Emissora, observada a regulamentação em vigor.

4.12. Repactuação Programada

4.12.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

4.13. Aditamento à Presente Escritura de Emissão

4.13.1. Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser firmados pela Emissora e pelo Agente Fiduciário após aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas, conforme Cláusula Sétima abaixo, e posteriormente arquivados na JUCESP e registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo.

4.14. Vencimento Antecipado

4.14.1. Observado o disposto nos itens abaixo, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipada e automaticamente vencidas todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura de Emissão e exigirá dela o imediato pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do seu efetivo pagamento, além dos encargos moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, independentemente de aviso ou notificação, tão logo tome ciência da ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses ("Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático"):

(a) descumprimento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Alienação Fiduciária, conforme aplicável, não sanada em até 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, sem prejuízo da incidência dos Encargos Moratórios sobre o valor inadimplido;





DUCE SP
11 01 13

(b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, de sua controladora e/ou de quaisquer de suas controladas e não devidamente elidido no prazo legal;

(c) pedido de auto-falência formulado pela Emissora, por sua controladora e/ou por quaisquer de suas controladas;

(d) liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Emissora, da WTorre SP e/ou da WTorre Engenharia ou, ainda, decretação de falência da controladora e/ou de quaisquer das controladas da Emissora;

(e) constituição de quaisquer ônus, gravames ou garantias reais sobre o imóvel no qual está localizado o Shopping JK Iguatemi, representado pelo Bloco C, desmembrado do imóvel da Matrícula 158.917 do 4º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, que possui entrada principal pela Rua Chedid Jafet, parte integrante do Condomínio WTorre JK, situado na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, n.ºs 2041 e 2235 e acessos secundários pela Avenida das Nações Unidas, n.º 10.631, pela Rua Gomes de Carvalho e pela Rua Chedid Jafet, no 28º Subdistrito, Jardim Paulista, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, de propriedade da WTorre Iguatemi ("Imóvel");

(f) constituição de qualquer ônus, gravames, garantias reais e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma, a propriedade, titularidade, posse e/ou controle sobre as Ações BR Properties, as Ações WTorre Iguatemi e/ou o imóvel, exceto na hipótese de alienação das Ações BR Properties e/ou das Ações WTorre Iguatemi nos termos da Cláusula 4.17.2.4 desta Escritura de Emissão;

(g) redução do capital social da Emissora e/ou dos Garantidores, exceto se previamente aprovado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures presentes em Assembleia Geral de Debenturistas convocada para este fim;

(h) descumprimento da destinação dos recursos captados por meio da Oferta Restrita, conforme estabelecido na Cláusula 3.7. desta Escritura de Emissão;

(i) vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias de natureza financeira a que esteja sujeita a Emissora e/ou os Garantidores, assim entendidas as dívidas contraídas pela Emissora e/ou pelos Garantidores por meio de operações no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional, em montante igual ou superior a





JUCESP
11 01 13

R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), reajustado a cada período de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, com base no Índice de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA") ou outro índice oficial que venha a substituí-lo;

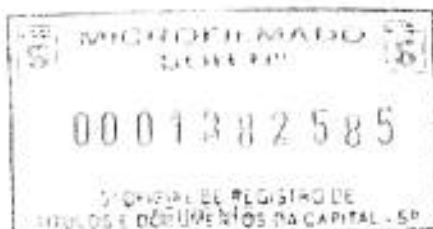
(j) se a Emissora, sua controladora e/ou quaisquer de suas controladas propuser plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Emissora, sua controladora e/ou quaisquer de suas controladas ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou se a Emissora, sua controladora e/ou quaisquer de suas coligadas ou controladas por qualquer motivo encerrar suas atividades;

(k) a ocorrência de evento que caracterize estado de insolvência da Emissora, de sua controladora incluindo acordo de credores;

(l) cisão, fusão ou incorporação da Emissora e/ou dos Garantidores, ou, ainda, qualquer outra forma de reorganização societária relevante envolvendo a Emissora e/ou quaisquer dos Garantidores, exceto se (i) dentro do mesmo Grupo Econômico; (ii) tal alteração envolver a participação de sociedades não integrantes do Grupo Econômico da Emissora, desde que os recursos e/ou ativos obtidos em decorrência de tal reorganização societária sejam mantidos dentro do Grupo Econômico, sendo que, neste caso ou no caso da alínea (i), a sociedade resultante da reorganização societária, caso haja, será considerada garantidora, nos limites do ativo recebido e em condições similares às atuais, para fins desta Escritura; (iii) a reorganização societária envolver o Shopping Unique Parauapebas, localizado no Município da Parauapebas, Estado do Pará; (iv) previamente aprovado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures presentes em Assembleia Geral de Debenturistas convocada para este fim; ou (v) se tiver sido assegurado aos Debenturistas que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures de que forem titulares, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada pro rata temporis desde a Data de Emissão ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Para fins deste item, "Grupo Econômico" significa quaisquer sociedades controladas ou coligadas e/ou sociedades sob o controle comum da Emissora, direta ou indiretamente; e

(m) alteração, alienação ou transferência do controle acionário direto ou indireto da Emissora e/ou dos Garantidores, exceto se (i) houver anuência prévia dos Debenturistas





DUCE SP
11 01 13

representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures presentes em Assembleia Geral de Debenturistas convocada para este fim com relação à referida alienação; ou (ii) se tiver sido assegurado aos Debenturistas que o desejarem, durante o prazo mínimo de 30 (trinta) dias contados da data de alteração do controle acionário, o resgate das Debêntures de que forem titulares, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração calculada pro rata temporis desde a Data de Emissão ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

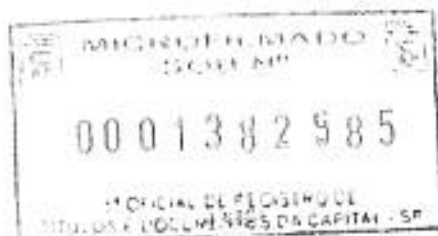
4.14.2. O Agente Fiduciário deverá convocar, dentro de 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos listados abaixo, a Assembleia Geral de Debenturistas, visando deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observado o quorum específico estabelecido no item 4.14.3. abaixo, na ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses ("Hipóteses de Vencimento Antecipado não Automático" e, em conjunto com as Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático, "Hipóteses de Vencimento Antecipado"):

(a) descumprimento, pela Emissora e/ou pelos Garantidores, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Alienação Fiduciária que (i) não seja devidamente sanado no prazo de remediação específico ou (ii) não havendo prazo de remediação específico, não seja devidamente sanado em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

(b) não atendimento ao Índice de Cobertura Mínimo apurado nas Datas de Verificação, desde que não haja recomposição das garantias no prazo estabelecido no item 4.17.2.2 abaixo;

(c) vencimento antecipado ou inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias de natureza não financeira a que esteja sujeita a Emissora e/ou os Garantidores, assim entendidas aquelas obrigações pecuniárias que não decorram de dívidas contraídas pela Emissora e/ou pelos Garantidores por meio de operações no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional, observados os prazos de cura estabelecidos nos respectivos contratos, em montante igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), reajustado a cada período de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, com base no IPCA ou outro índice oficial que venha a substituí-lo;





DUCE SP
11 01 13

(d) distribuição, pela Emissora, de dividendos, incluindo dividendos a título de antecipação e/ou rendimentos sob forma de juros sobre capital próprio, acima do mínimo obrigatório, caso a Emissora esteja inadimplente com qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures;

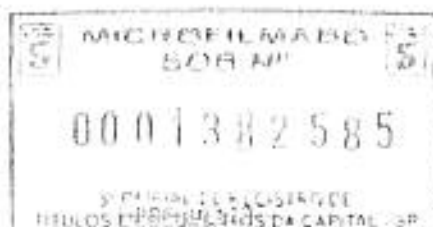
(e) descumprimento pela Emissora da manutenção dos índices financeiros nos limites abaixo estabelecidos nas datas das suas respectivas apurações semestrais ("Índices Financeiros"), ficando desde já estabelecido que as informações que compõem os Índices Financeiros deverão sempre constar das notas explicativas dos balanços considerados auditados da Emissora:

- (i) Dívida Líquida máxima: R\$1.250.000.000,00 (um bilhão e duzentos e cinquenta milhões de reais), reajustado a cada período de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, com base no IPCA ou outro índice oficial que venha a substituí-lo;
- (ii) Dívida Líquida de Curto Prazo Máxima: montante de principal e Remuneração das Debêntures + R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), reajustado a cada período de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, com base no IPCA ou outro índice oficial que venha a substituí-lo;
- (iii) Ativos a Desenvolver + Investimento em Ações BR Properties / Dívida Líquida Total: maior ou igual a 1,5 vezes;
- (iv) Ativos a Desenvolver + Investimento em Ações BR Properties / Dívida Líquida de Curto Prazo: maior ou igual a 10,0 vezes;

onde:

"Dívida Líquida": somatório das dívidas bancárias e operações de mercado de capitais da Emissora (curto e longo prazo), em bases consolidadas, excluindo as dívidas relacionadas a projetos, desde que contraídas pela sociedade que estiver desenvolvendo o respectivo projeto e desde que o pagamento de tais dívidas seja feito com o fluxo de recursos do próprio projeto, e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), menos as disponibilidades (somatório de caixa mais aplicações financeiras, excluindo o investimento em Ações BR Properties).





JUCESP
11 01 13

"Investimentos em Ações BR Properties": valor de mercado das Ações BR Properties (BRPR3) na data da mediação do Índice Financeiro.

"Ativos a Desenvolver": corresponde ao somatório do (i) Estoque Imobiliário; (ii) Propriedades para Investimento; e (iii) créditos oriundos de alienação de imóveis, ou seja, parcelas a receber de imóveis alienados/permutados. O valor dos Ativos a Desenvolver será atestado através do último balanço auditado disponível da Emissora, desde que o laudo de avaliação utilizado no balanço tenha sido efetuado por um dos Avaliadores (conforme abaixo definidos), observado que tal laudo deverá considerar somente o *equity value* dos projetos.

(f) caso a Emissora e/ou a WTorre Engenharia for(em) negativados em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo - CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), reajustado a cada período de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, com base no IPCA ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, e que não sejam devidamente sustados ou levantados por medida judicial ou extrajudicial em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da efetiva negativação;

(g) protestos de títulos contra a Emissora e/ou a WTorre Engenharia, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), reajustados a cada período de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, com base no IPCA ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, salvo (1) se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Emissora ou pela WTorre Engenharia, conforme o caso, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do protesto, ou (2) se o protesto for cancelado, em qualquer hipótese, ou (3) se tiver sido apresentada garantia em juízo, aceita pelo Poder Judiciário; ou (4) se a Emissora tiver apresentado comprovante de pagamento dos respectivos títulos protestados;

(h) comprovação de inveracidade, insuficiência, incorreção ou inconsistência material de qualquer declaração feita pela Emissora e pelos Fiadores nesta Escritura de Emissão e/ou pelos Garantidores nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária, conforme aplicável, que afete materialmente e adversamente a percepção de risco das Debêntures e/ou da Emissora;





JUCESP
11 01 13

(i) comprovação de que qualquer disposição substancial desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Alienação Fiduciária e/ou de qualquer outro documento relacionado a tais instrumentos for revogada, rescindida, se tornar nula ou deixar de estar em pleno efeito e vigor;

(j) não cumprimento de qualquer ordem de execução por quantia certa oriunda de decisão administrativa, judicial ou arbitral definitiva, de natureza condenatória, contra a Emissora, os Garantidores e/ou quaisquer das controladas da Emissora, por valor individual ou agregado que ultrapasse R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), reajustados a cada período de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, com base no IPCA ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, no prazo estipulado para pagamento;

(k) desapropriação, confisco ou outra medida de qualquer autoridade governamental ou judiciária que implique perda de bens da Emissora e/ou dos Garantidores, que, individual ou conjuntamente, em qualquer destes casos, representem 20% (vinte por cento) do ativo total da Emissora e/ou dos Garantidores, apurado em suas últimas demonstrações financeiras consolidadas divulgadas, exceto se a Emissora ou os Garantidores, conforme o caso, comprovarem, em até 10 (dez) Dias Úteis da determinação da respectiva medida, ter obtido decisão judicial com efeito suspensivo suspendendo a respectiva medida;

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

(m) arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora e/ou dos Garantidores, que implique perda de bens da Emissora e/ou dos Garantidores, que, individual ou conjuntamente, em qualquer destes casos, representem 20% (vinte por cento) do ativo total da Emissora e/ou dos Garantidores, apurado em suas últimas demonstrações financeiras consolidadas divulgadas, exceto se a Emissora ou os Garantidores, conforme o caso, comprovarem, em até 10 (dez) Dias Úteis da determinação da respectiva medida, ter obtido decisão judicial com efeito suspensivo suspendendo a respectiva medida;

(n) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações a serem assumidas nesta Escritura de Emissão e/ou pelos Garantidores, das obrigações assumidas nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária, sem a prévia anuência dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para este fim;





JUCESP
11 01 13

(o) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais da Emissora e/ou de suas sociedades controladas, que afetem o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou pelos Garantidores, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora e/ou os Garantidores comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(p) inobservância da Legislação Socioambiental, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como, se a Emissora incentivar, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, conforme (i) verificado pela proposição de denúncia, ação ou qualquer outra medida administrativa ou judicial contra a Emissora apontando tal inobservância ou incentivo; ou (ii) pela inclusão da Companhia em qualquer espécie de lista oficial de empresas que descumprem regras de caráter Socioambiental, desde que, em qualquer dos casos, não solucionada no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data da respectiva proposição ou inclusão;

(q) assunção pela WTorre Iguatemi de quaisquer obrigações, passivos, pendências, dívidas ou endividamento, seja por meio de empréstimos, adiantamentos ou qualquer outra forma de contratação de dívida ou obrigação, em valor igual ou superior a R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), reajustado a cada período de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, com base no IPCA ou outro índice oficial que venha a substituí-lo;

(r) inadimplemento, observados os prazos de cura estabelecidos nos respectivos contratos, no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias de natureza financeira a que esteja sujeita a Emissora e/ou os Garantidores, assim entendidas as dívidas contraídas pela Emissora e/ou pelos Garantidores por meio de operações no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional, em montante igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), reajustado a cada período de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, com base no IPCA ou outro índice oficial que venha a substituí-lo; e

(s) a ocorrência de evento que caracterize estado de insolvência de qualquer das sociedades controladas pela Emissora (incluindo via acordo de credores).





JUCESP
11 01 13

4.14.3. As referências a "controle" encontradas nos itens 4.13.1 e 4.13.2 acima deverão ser entendidas como tendo o sentido conferido pelo artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

4.14.4. Se, nas Assembleias Gerais de Debenturistas referidas no item 4.14.2. acima, os Debenturistas detentores de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento), das Debêntures em Circulação, determinarem que o Agente Fiduciário não declare o vencimento antecipado das Debêntures, o Agente Fiduciário não declarará o vencimento antecipado de tais Debêntures.

4.14.5. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, obrigando-se aos pagamentos previstos no item 4.14.1, acima, além dos demais encargos devidos nos termos desta Escritura de Emissão, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da declaração do vencimento antecipado pelo Agente Fiduciário.

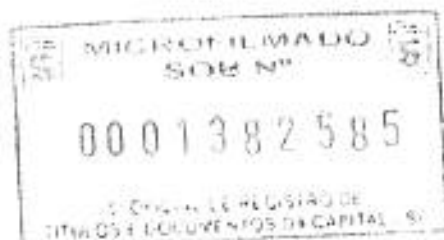
4.15. Multa e Juros Moratórios

4.15.1. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora e/ou pelos Garantidores, devidamente atualizados pela Remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata temporis* ("Encargos Moratórios").

4.16. Atraso no Recebimento dos Pagamentos

4.16.1. Sem prejuízo do disposto no item 4.15 supra, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em comunicado publicado pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração e/ou encargos moratórios previstos no item 4.15 acima, a partir da data em que o valor correspondente seja disponibilizado pela Emissora ao Debenturista, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data em que os recursos se tornarem disponíveis.





JUCESP
11 01 13

4.17. Garantias

Todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pela Emissora com relação às Debêntures, conforme estabelecidas nesta Escritura de Emissão, contarão com as garantias abaixo descritas.

4.17.1. Fiança

4.17.1.1. Como garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Debêntures, os Fiadores prestam, nesta Escritura de Emissão, fiança em favor dos Debenturistas, obrigando-se como fiadores e principais pagadores, solidariamente responsáveis com a Emissora, pelo pagamento de todos os valores devidos nos termos desta Escritura de Emissão, conforme descrito a seguir ("Fiança").

4.17.1.2. Os Fiadores declaram-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, solidariamente fiadores e principais pagadores do pagamento integral de todos e quaisquer valores, principais e/ou acessórios, incluindo os encargos moratórios, devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, bem como todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário, inclusive a remuneração prevista na Cláusula Sexta abaixo, ou pelos Debenturistas, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes desta Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas"). até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

4.17.1.3. Os Fiadores se obrigam, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Emissora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações, a pagar as Obrigações Garantidas nos termos do item 4.17.1.2. acima, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados a partir de comunicação por escrito enviada pelo Agente Fiduciário, informando a falta de pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas. Os pagamentos serão realizados pelos Fiadores fora do âmbito da CETIP, de acordo com as instruções apresentadas pelo Agente Fiduciário, observadas as disposições previstas nesta Escritura de Emissão.

4.17.1.4. Os Fiadores, nos termos dos incisos I e II do artigo 828 do Código Civil, expressamente renunciam aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 821, 827, 834, 835,





DUCESP
11 01 13

836, 837, 838 e 839 do Código Civil e artigos 77 e 595 da Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil"). Todos e quaisquer pagamentos realizados pelos Fiadores em relação à Fiança ora prestada serão efetuados livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais.

4.17.1.5. Os Fiadores sub-rogar-se-ão nos direitos dos Debenturistas caso venha a honrar, total ou parcialmente, com a Fiança objeto deste item. Na hipótese de sub-rogação prevista nesta Cláusula, o exercício do direito de crédito sub-rogado ficará subordinado ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas com a satisfação integral do crédito dos Debenturistas.

4.17.1.6. Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante os Debenturistas.

4.17.1.7. Os Fiadores desde já reconhecem como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil Brasileiro, a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas.

4.17.1.8. Os Fiadores concordam e obrigam-se a somente exigir e/ou demandar a Emissora por qualquer valor por ela desembolsado nos termos da Fiança depois de terem os Debenturistas recebido todos os valores a eles devidos nos termos desta Escritura de Emissão.

4.17.1.9. Observado o disposto no item 4.17.1.11, abaixo, a Fiança poderá ser executada e exigida pelo Agente Fiduciário quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva liquidação de todas as Obrigações Garantidas.

4.17.1.10. Em virtude da Fiança prestada pelos Fiadores em benefício dos Debenturistas, a presente Escritura de Emissão será registrada no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, em até 20 (vinte) dias contados da data de assinatura desta Escritura de Emissão. Após o registro da Escritura de Emissão, a Emissora deverá disponibilizar ao Agente Fiduciário o comprovante de registro no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento.





DUCE SP
11 01 13

4.17.1.11. A Fiança entra em vigor na data de assinatura desta Escritura de Emissão e deverá perdurar até a satisfação, de forma agregada, das condições previstas no item 4.17.1.2, ou o completo, efetivo e irrevogável pagamento de todas as Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro.

4.17.1.12. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo Agente Fiduciário, dos prazos para execução de quaisquer garantias constituídas em favor dos Debenturistas não ensejará, sob hipótese alguma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto.

4.17.1.13. A Fiança permanecerá válida e plenamente eficaz em caso de aditamentos, alterações e/ou quaisquer outras modificações de suas condições fixadas nas Debêntures, na Escritura de Emissão, no Contrato de Distribuição e/ou nos demais documentos da Oferta Restrita.

4.17.1.14. Nenhum pagamento será objeto de compensação de créditos eventualmente existentes em favor dos Fiadores.

4.17.1.15. A Sra. Silvia, acima qualificada, e a Sra. Valéria, em razão do que dispõe o inciso III, do artigo 1.647 do Código Civil, na qualidade de cônjuges do Sr. Walter e do Sr. Paulo, respectivamente, neste ato, declaram-se cientes e os autorizam a prestar a Fiança, nos termos dispostos acima, em especial em renunciar os benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração, conforme disposto no item 4.17.1.4 acima.

4.17.1.16. Cabe ao Agente Fiduciário, conforme função que lhe é atribuída por esta Escritura de Emissão e pela Lei das Sociedades por Ações, requerer a execução judicial ou extrajudicial da Fiança prevista nesta Escritura de Emissão, uma vez verificada qualquer hipótese de insuficiência de pagamento de quaisquer valores, principais ou acessórios, devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão.

4.17.1.17. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo Agente Fiduciário, dos prazos para execução da Fiança em favor dos Debenturistas não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, podendo a Fiança ser executada e exigida pelo Agente Fiduciário, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, devendo o Agente Fiduciário, para tanto, notificar imediatamente a Emissora e os Fiadores.

4.17.2. Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária



DUCESP
11 01 13



4.17.2.1. Será constituída em garantia em favor dos Debenturistas, para garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Debêntures:

(a) (i) alienação fiduciária sobre as ações, presentes e futuras, de emissão da WTorre Iguatemi Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, n.º 280, sala 84, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.087.221/0001-13 (WTorre Iguatemi), de titularidade da WTorre São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, n.º 280, sala 83, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.314.015/0001-48 (WTorre SP) e, em conjunto com os Fiadores, "Garantidores"), representativas de 47% (quarenta e sete por cento) do capital social da WTorre Iguatemi (Ações WTorre Iguatemi e Alienação Fiduciária de Ações da WTorre Iguatemi), respectivamente); e (ii) cessão fiduciária dos direitos relativos aos dividendos decorrentes das Ações WTorre Iguatemi e dos direitos de crédito de conta corrente vinculada de titularidade da WTorre SP, movimentada exclusivamente pelo Itaú Unibanco S.A., conforme instruções do Agente Fiduciário, onde serão depositados todos e quaisquer pagamentos referente às Ações WTorre Iguatemi (Cessão Fiduciária WTorre Iguatemi), conforme Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direito ao Recebimento de Dividendos, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada e Outras Avenças (Contrato de Alienação Fiduciária de Ações WTorre Iguatemi); e

(b) (i) alienação fiduciária de 17.594.984 (dezessete milhões quinhentos e noventa e quatro mil novecentas e oitenta e quatro) ações de emissão da BR Properties S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.977.751/0001-49 (BR Properties), de titularidade da Emissora, em quantidade necessária a composição do Índice de Cobertura Mínimo previsto no item 4.17.2.2. abaixo (Ações BR Properties e Alienação Fiduciária de Ações da BR Properties), respectivamente); e (ii) cessão fiduciária dos direitos relativos aos dividendos decorrentes das Ações BR Properties e dos direitos de crédito de conta corrente vinculada de titularidade da BR Properties, movimentada exclusivamente pelo Itaú Unibanco S.A., conforme instruções do Agente Fiduciário, onde serão depositados todos e quaisquer pagamentos referentes às Ações BR Properties (Cessão Fiduciária BR Properties) e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Ações da WTorre Iguatemi, a Cessão Fiduciária WTorre Iguatemi e a Alienação Fiduciária de Ações da BR Properties, "Garantias Reais").



DUCE SP
11 01 13



conforme Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária do Direito ao Recebimento de Dividendos, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada e Outras Avenças ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações BR Properties" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações WTorre Iguateemi, "Contratos de Alienação Fiduciária").

4.17.2.2. As Garantias Reais deverão equivaler, na data da efetiva subscrição e integralização das Debêntures a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) do Valor Total da Emissão ("Índice de Cobertura Mínimo da Data de Emissão"), sendo essa relação sujeita a verificações trimestrais, a partir da presente data ("Datas de Verificação"). nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária. Caso a soma dos valores das Ações WTorre Iguateemi e Ações BR Properties represente menos do que 115% (cento e quinze por cento) do saldo devedor das Debêntures na respectiva Data de Verificação ("Índice de Cobertura Mínimo"), a Emissora compromete-se, desde já, a recompor as garantias até que as Garantias Reais representem 125% (cento e vinte e cinco por cento) do saldo devedor das Debêntures, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária. Caso, na Data de Emissão, o Índice de Cobertura Mínimo da Data de Emissão não seja atingido, a Emissora deverá depositar o saldo remanescente do valor recebido com a integralização das Debêntures em conta corrente de titularidade da Emissora a ser movimentada exclusivamente pelo Itaú Unibanco S.A., conforme instruções do Agente Fiduciário, até o montante correspondente ao Índice de Cobertura Mínimo da Data de Emissão ("Valor Adicional"), sendo liberados os montantes que superarem o valor equivalente a tal Índice de Cobertura Mínimo da Data de Emissão para a Companhia, conforme detalhado no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações BR Properties.

4.17.2.2.1. Tendo em vista que, dentre as Ações BR Properties, 5.609.464 (cinco milhões seiscentas e nove mil quatrocentas e sessenta e quatro) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal encontram-se oneradas em favor do Banco Santander (Brasil) S.A., a formalização da alienação fiduciária de tais ações será efetivada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da efetiva subscrição e integralização das Debêntures, observado que, para todos os fins e efeitos, tais Ações BR Properties oneradas em favor do Banco Santander (Brasil) S.A. a serem liberadas serão contabilizadas na apuração do Índice de Cobertura Mínimo da Data de Emissão desde a data da efetiva subscrição e integralização das Debêntures. Não obstante sua contabilização na apuração do Índice de Cobertura Mínimo da Data de Emissão, o valor correspondente às Ações BR Properties oneradas em favor do Banco Santander (Brasil) S.A. será depositado em conta corrente



DUCE SP
11 01 13



de titularidade da Emissora a ser movimentada exclusivamente pelo Itaú Unibanco S.A., conforme instruções do Agente Fiduciário, como se Valor Adicional fosse. Fica desde já estabelecido que tais recursos serão liberados imediatamente, mediante a apresentação, pela Companhia ao Itaú Unibanco S.A. e ao Agente Fiduciário, de cópia de carta enviada pelo Banco Santander (Brasil) S.A. à Companhia informando o saldo da dívida que deverá ser pago pela Companhia, bem como as demais condições para quitação do saldo devedor da operação que mantém as referidas Ações BR Properties oneradas em favor do Banco Santander (Brasil) S.A.. Os recursos liberados pelo Itaú Unibanco S.A. deverão ser aplicados pela Companhia na quitação do saldo devedor da referida operação.

4.17.2.3. Após a primeira Data de Amortização das Debêntures, caso a soma dos valores das Ações WTorre Iguatemi e das Ações BR Properties represente mais do que 125% (cento e vinte e cinco por cento) do saldo devedor das Debêntures na respectiva Data de Verificação, haverá liberação do excesso de Garantias Reais, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária.

4.17.2.4. Caso a Emissora decida alienar total ou parcialmente, em 1 (uma) ou mais vezes, as Ações BR Properties ou a WTorre SP decida alienar as Ações WTorre Iguatemi antes do saldo remanescente das Debêntures ser quitado, a liberação da referida garantia deverá ser realizada nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária, se: (i) a totalidade dos recursos obtidos com a venda das ações for destinada à realização de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, conforme previsto no item 4.10.2 acima; e (ii) o Índice de Cobertura Mínimo após a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória seja mantido ou recomposto, nos termos do item 4.17.2.2 acima, observado que durante o período em que as Ações BR Properties ou as Ações WTorre Iguatemi estiverem liberadas o índice de cobertura poderá ser equivalente a 100% (cem por cento) do saldo devedor das Debêntures à época.

4.18. Local de Pagamento

4.18.1. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora no dia de seu respectivo vencimento por intermédio da CETIP, com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, conforme seus procedimentos, ou, com relação às Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, por meio do Banco Mandatário.

4.19. Prorrogação dos Prazos



JUCESP
11 01 13



4.19.1. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com feriado nacional, sábado, domingo ou dia em que não exista expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados pela CETIP, hipótese em que a referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a data de pagamento coincida com feriado nacional, sábado ou domingo. Portanto, para os demais fins desta Escritura de Emissão, "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.

4.20. Publicidade

4.20.1. Todos os atos e decisões decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, deverão ser veiculados, nos termos da Instrução CVM 476, no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal O Estado de São Paulo, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores - internet.

4.21. Aquisição Facultativa

4.21.1. Nos termos do artigo 55, parágrafo terceiro, da Lei das Sociedades por Ações, é facultado à Emissora, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, adquirir Debêntures em Circulação, observadas as restrições de negociação e prazo previstos na Instrução CVM 476: (i) por valor igual ou inferior ao Valor Nominal Unitário, desde que tal fato conste do relatório da administração e de suas demonstrações financeiras; ou (ii) por valor superior ao Valor Nominal Unitário, desde que observe as regras expedidas pela CVM à época. As Debêntures adquiridas pela Emissora poderão, a critério da Emissora, ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado, observado o disposto nos artigos 13 a 15 da Instrução CVM 476, conforme aplicável. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria nos termos desta Cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração aplicável às demais Debêntures em Circulação.



DUCE SP
11 01 13



CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

5.1. Sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável, a Emissora está obrigada a:

(a) Disponibilizar ao Agente Fiduciário:

(i) em até 90 (noventa) dias contados da data do encerramento de cada exercício social, (x) cópia de suas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas relativas ao respectivo exercício social preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, acompanhadas do relatório da administração, que conterá declaração atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão pela Emissora, além de nota explicativa sobre a apuração dos Índices Financeiros, explicitando as rubricas necessárias à referida apuração; (y) cópia das demonstrações financeiras da WTorre Engenharia, com data base em 31 de dezembro do ano imediatamente anterior; e (z) cópia atualizada do organograma da Emissora;

(ii) avisos aos Debenturistas, fatos relevantes, conforme definidos na Instrução CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358"), assim como atas de assembleias gerais da Emissora que, de alguma forma, envolvam interesse dos Debenturistas, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que forem (ou deveriam ter sido) publicados; e

(iii) informações sobre qualquer descumprimento não sanado, de natureza pecuniária ou não, de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura de Emissão, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que tomar ciência do respectivo descumprimento.

(b) manter válidas e regulares as licenças, concessões, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, exceto (i) no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não possa resultar em efeito material adverso, segundo critério razoável adotado pelos Debenturistas, para as atividades da Emissora ou a sua capacidade em honrar as obrigações relativas às Debêntures; e (ii) caso a perda, revogação ou cancelamento das referidas licenças, concessões, autorizações ou aprovações possa resultar em um efeito material adverso, segundo critério razoável adotado pelos Debenturistas, se tal perda, revogação ou cancelamento seja decorrente de caso fortuito, força maior ou qualquer outro evento alheio à vontade e/ou alcance da Emissora;



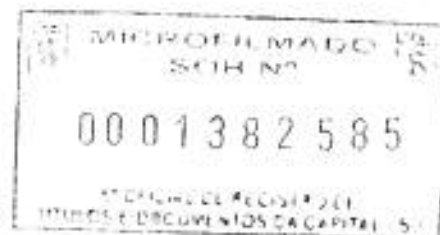
DUCESP
11 01 13



- (c) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não afete de forma adversa, segundo critério razoável dos Debenturistas, a capacidade de honrar suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão;
- (d) manter seguros conforme as práticas usuais de mercado na data de celebração desta Escritura de Emissão;
- (e) notificar o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Hipóteses de Vencimento Antecipado previstas nos itens 4.14.1 e 4.14.2 desta Escritura de Emissão em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que a Emissora tomar conhecimento de sua ocorrência;
- (f) notificar o Agente Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil contado da data de sua ocorrência, sobre qualquer alteração nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora, bem como quaisquer eventos ou situações que: (i) possam afetar negativamente, impossibilitar ou dificultar de forma justificada o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e das Debêntures; ou (ii) faça com que as demonstrações financeiras da Emissora não mais reflitam a real condição financeira da Emissora;
- (g) cumprir com suas obrigações relacionadas ao pagamento de todos os tributos, taxas e/ou contribuições decorrentes da Oferta Restrita, exceto aqueles objeto de contestação administrativa ou judicial ou cujo não pagamento não resulte em um efeito material adverso para a Emissora, segundo critério razoável adotado pelos Debenturistas;
- (h) prestar informações ao Agente Fiduciário, dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo recebimento, sobre quaisquer autuações pelos órgãos governamentais, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, em relação à Emissora e/ou aos Garantidores, de valor individual ou agregado superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- (i) exclusivamente em relação aos Fiadores que sejam pessoas físicas, prestar informações ao Agente Fiduciário, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo recebimento, sobre quaisquer autuações pelos órgãos governamentais, de caráter fiscal,



DUCE SP
11 01 13



ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, em relação aos referidos Fiadores, de valor individual ou agregado superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

(j) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras anuais;

(k) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(l) submeter, na forma da lei, suas demonstrações financeiras a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;

(m) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 90 (noventa) dias contados do encerramento de seu exercício social, e manter tais demonstrações financeiras em sua página na rede mundial de computadores pelo prazo mínimo de 3 (três) anos contados de sua disponibilização nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 476;

(n) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM 358, dando ciência por e-mail ao Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis;

(o) encaminhar qualquer informação relevante sobre a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após solicitação escrita nesse sentido feita pelo Agente Fiduciário;

(p) disponibilizar ao Agente Fiduciário cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora ou pelos Garantidores, conforme aplicável, relacionada às Hipóteses de Vencimento Antecipado, em prazo não superior a 1 (um) Dia Útil após o seu recebimento;

(q) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Banco Mandatário, Instituição Escrituradora, a CETIP e o Agente Fiduciário;

(r) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário, que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para



DUCE SP
11 01 13



realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão;

(s) cumprir, em seus aspectos relevantes e aplicáveis, 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 ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, única e exclusivamente, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão;

(t) observar as disposições da Instrução CVM 358, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;

(u) cumprir com todas as determinações emanadas da CVM, no que se refere à Oferta Restrita, com envio de documentos, se for o caso, prestando, ainda, todas as informações que lhes forem solicitadas pela CVM e pela CETIP;

(v) não transferir ou por qualquer forma ceder, ou prometer ceder, a terceiros os direitos e obrigações que respectivamente adquiriu e assumiu na presente Escritura de Emissão, sem a prévia anuência dos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, conforme Cláusula Sétima abaixo, especialmente convocada para esse fim;

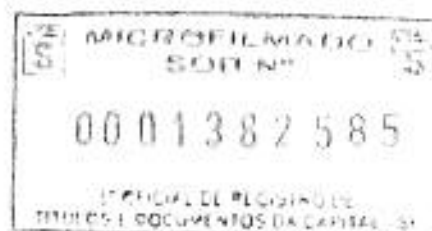
(w) caso o Agente Fiduciário não o faça, convocar, nos termos da Cláusula Sétima desta Escritura de Emissão, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre quaisquer matérias que estejam direta ou indiretamente relacionadas à presente Emissão;

(x) não realizar operações ou praticar qualquer ato em desacordo com seu objeto social, especialmente aqueles que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão;

(y) enviar à CETIP: (i) as informações divulgadas na rede mundial de computadores previstas na alínea (m) e (n) acima; (ii) documentos e informações exigidas por esta entidade no prazo solicitado; assim como (iii) atender integralmente as demais obrigações previstas no Comunicado CETIP n.º 28, de 2 de abril de 2009;



DUCESP
11 01 13



(z) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas sempre que solicitada e convocada nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão; e

(aa) constituir, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, alienação fiduciária em garantia sobre o Imóvel na hipótese em que não haja impedimento legal ou contratual para tanto, em proporção equivalente aquela relativa às Ações WTorre Iguatemi dadas em garantia à época, sendo certo que, nesta hipótese, as respectivas Ações WTorre Iguatemi dadas em garantia serão liberadas pelos Debenturistas, tudo em conformidade com os termos e condições estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações WTorre Iguatemi.

CLÁUSULA SEXTA – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

6.1. A Emissora nomeia e constitui Agente Fiduciário da Emissão, Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., qualificado no preâmbulo desta Escritura de Emissão, que, por meio deste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura de Emissão, representar os interesses da comunhão dos Debenturistas.

6.2. O Agente Fiduciário, nomeado na presente Escritura de Emissão, declara que:

(a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e nesta Escritura de Emissão;

(b) aceita integralmente esta Escritura de Emissão, todas suas Cláusulas e condições;

(c) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(d) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(e) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;

(f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983 ("Instrução CVM 28");



DUCE SP
11 01 13



(g) está devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável e vigente;

(h) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;

(i) está ciente das disposições da Circular do Banco Central do Brasil n.º 1.832, de 31 de outubro de 1990;

(j) verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, na Data de Emissão, especialmente, a regularidade das Garantias Reais, nos termos no inciso IX do artigo 12 da Instrução CVM 28, baseado nas informações prestadas pela Emissora; o Agente Fiduciário não conduziu nenhum procedimento de verificação independente quanto à veracidade das informações ora apresentadas, com o quê os Debenturistas ao subscreverem ou adquirirem as Debêntures declaram-se cientes e de acordo;

(k) as pessoas que o representam na assinatura desta Escritura de Emissão têm poderes bastantes para tanto; e

(l) conforme exigência da alínea "k" do inciso VII do artigo 12 da Instrução CVM 28, não exerce a função de agente fiduciário de emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas por sociedades coligada, controlada ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

6.2.1. Fica desde já estabelecido que o Agente Fiduciário está desobrigado de verificar a regularidade da constituição da Fiança prestada pelo Walter e/ou Paulo, bem como observar a manutenção da sua suficiência e exequibilidade até o vencimento final das obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, em decorrência da não apresentação pelos Fiadores dos documentos necessários para a referida verificação. O não cumprimento desta obrigação prevista no inciso IX do artigo 12 da Instrução Normativa CVM nº 28, não acarretará qualquer tipo de responsabilidade ou penalidade ao Agente Fiduciário.

6.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento ou até sua efetiva substituição. Em ambos os casos, o término do exercício das funções do Agente Fiduciário será formalizado por meio de aditamento.

6.4. Serão devidas pela Emissora ao Agente Fiduciário, a título de honorários pelos deveres e



DUCE SP
11 01 13



atribuições que lhe competem, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e desta Escritura de Emissão, parcelas anuais de R\$ 9.000,00 (nove mil reais) para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário, sendo a primeira parcela devida 5 (cinco) dias após a data de assinatura da presente Escritura de Emissão e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes.

6.4.1. Em caso de (i) inadimplemento das obrigações pecuniárias ou não pecuniárias da Emissão, (ii) de reestruturação das condições da Emissão após a subscrição e integralização das Debêntures, ou (iii) da necessidade de participação em reuniões ou conferências telefônicas, bem como atendimento às solicitações extraordinárias em decorrência de eventos previstos nos itens (i) e (ii) acima, será devido ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de (1) R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por hora-homem para o caso de inadimplemento; e (2) R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) por hora-homem para o caso de reestruturação, pelo trabalho dedicado à (a) execução da Fiança e/ou das Garantias Reais, (b) comparecimento em reuniões com a Emissora e/ou Debenturistas; e (c) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. O valor será pago no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de relatório de horas à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições da Emissão os eventos relacionados a alteração (i) da Fiança e/ou das Garantias Reais; (ii) prazo de pagamento; e (iii) condições relacionados às Hipóteses de Vencimento Antecipado. Os eventos relacionados à amortização e ao resgate antecipado das Debêntures não são considerados como reestruturação das condições da Emissão.

6.4.2. Os impostos (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN; Programa de Integração Social – PIS; Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS; Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL; e Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF) vigentes à época do pagamento serão acrescidos à remuneração proposta acima.

6.4.3. As parcelas de remuneração serão atualizadas pelo IGP-M, a partir da Data de Emissão.

6.4.4. As remunerações devidas ao Agente Fiduciário, conforme acima descrito, não incluem as despesas com viagens, estadias, transporte e publicação necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, após prévia aprovação. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pela Emissora, despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas ao



DUCE SP
11 01 13



empréstimo e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento do empréstimo. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão igualmente suportadas pelos Debenturistas. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser igualmente adiantadas pelos Debenturistas e ressarcidas pela Emissora.

6.4.5. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos.

6.4.6. Eventuais obrigações adicionais ao Agente Fiduciário ou alteração nas características da emissão facultarão ao Agente Fiduciário a revisão dos honorários propostos.

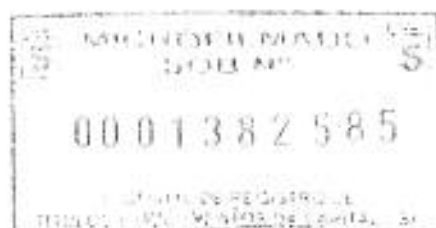
6.4.7. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado, em 10 (dez) Dias Úteis, após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora.

6.4.8. As despesas a que se refere esta Cláusula compreenderão, inclusive, aquelas incorridas com:

- (a) publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (b) extração de certidões;
- (c) locomoções entre Estados da Federação e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções;



JUCESP
11 01 13



(d) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas; e

(e) despesas com cartórios e com correios necessárias ao desempenho da função de Agente Fiduciário.

6.4.9. As despesas incorridas pelo Agente Fiduciário em decorrência da proteção dos direitos e interesses dos Debenturistas e que não tenham sido devidamente reembolsadas pela Emissora, deverão ser incluídas à dívida da Emissora e gozarão das mesmas garantias que gozam as Debêntures, preferindo a estas na ordem de pagamento.

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

(a) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios negócios;

(b) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

(c) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;

(d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(e) promover, às expensas da Emissora, caso esta não o faça, o registro (i) desta Escritura de Emissão e respectivos aditamentos na JUCESP e no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo; e (ii) dos Contratos de Alienação Fiduciária, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes, hipótese em que a Emissora deverá fornecer as informações e documentos necessários aos referidos registros;



DUCEB
11 01 17



- (f) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (g) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (h) o Agente Fiduciário, em decorrência da não apresentação pelos Fiadores dos documentos necessários à verificação, não verificou a situação financeira de Walter e/ou de Paulo e, portanto, não pode confirmar se, na Data de Emissão, o patrimônio de Walter e/ou de Paulo é suficiente para quitar eventual inadimplência da Emissora;
- (i) emitir parecer trimestral sobre a suficiência das Ações BR Properties;
- (j) emitir parecer semestral sobre a suficiência das Ações WTorre Iguatemi;
- (k) intimar a Companhia a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, nos termos dos Contratos de Garantia;
- (l) solicitar, quando julgar necessário ao fiel desempenho de suas funções, certidões que estejam dentro do prazo de vigência dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Varas do Trabalho, Varas da Justiça Federal e da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede da Emissora, bem como das demais comarcas em que a Emissora exerça suas atividades, as quais deverão ser apresentadas em até 30 (trinta) dias corridos da data de solicitação;
- (m) solicitar, quando considerar necessário, às expensas da Emissora, e desde que justificada, auditoria extraordinária na Emissora;
- (n) convocar, quando necessário, Assembleia Geral do Debenturistas, mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora deve efetuar suas publicações, conforme item 4.20. acima;
- (o) comparecer à Assembleia Geral do Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;





DUCE SP
11 01 13

(p) elaborar relatórios destinados aos Debenturistas, nos termos da alínea (b) do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei das Sociedades por Ações, relativos aos exercícios sociais da Emissora, os quais deverão conter, ao menos, as informações abaixo. Para tanto, a Emissora obriga-se desde já a informar e enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório aqui citado, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM:

(i) eventual omissão ou incorreção de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;

(ii) alterações estatutárias da Emissora ocorridas no período;

(iii) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e da estrutura de seu capital;

(iv) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;

(v) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão;

(vi) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário da Emissão;

(vii) resgate, amortização e pagamento de Remuneração realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;

(viii) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão das Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;

(ix) declaração sobre a suficiência e exequibilidade da Fiança (com relação à WTorre Engenharia) e das Garantias Reais; e

(x) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, realizadas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os dados sobre tais





DUCE SP
11 01 13

emissões previstos nos itens 1 a 7 da alínea "k" do inciso XVII do artigo 12 da Instrução CVM 28;

(q) disponibilizar o relatório a que se refere o inciso anterior aos Debenturistas até o dia 30 de abril de cada ano. O relatório deverá estar disponível ao menos nos seguintes locais:

- (i) na sede da Emissora;
- (ii) na sede do Agente Fiduciário;
- (iii) na CVM;
- (iv) na CETIP; e
- (v) na sede do Coordenador Líder.

(r) publicar, às expensas da Emissora, nos órgãos de imprensa em que a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório se encontra à disposição nos locais indicados no item anterior;

(s) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, solicitação de informações junto à Emissora, à Instituição Escrituradora e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a Instituição Escrituradora, o Banco Mandatário e a CETIP a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures, e seus respectivos Debenturistas;

(t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer da Emissora;

(u) notificar os Debenturistas, individualmente ou, caso não seja possível, por meio de aviso publicado nos jornais mencionados no item 4.20. acima, acerca de qualquer inadimplemento pela Emissora, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos contados da data em que tomar ciência da ocorrência ou da data em que o evento se tornar público, o que ocorrer primeiro, de qualquer inadimplemento pela Emissora de obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores informações:



DUCE SP
11 01 13

(v) acompanhar o cálculo do Valor Nominal Unitário, disponibilizando-o aos Debenturistas e à Emissora, através do site www.fiduciario.com.br;

(w) divulgar as informações referidas no subitem (x) da alínea (p) acima em sua página na rede mundial de computadores tão logo delas tenha conhecimento;

(x) acompanhar com o Banco Mandatário em cada Data de Pagamento de Remuneração, o integral e pontual pagamento dos valores devidos, conforme estipulado na presente Escritura de Emissão; e

(y) instruir o Itaú Unibanco S.A. para que ele movimente as contas correntes vinculadas de titularidade da WTorre SP e da Companhia, nas quais serão depositados todos e quaisquer pagamentos referentes às Ações WTorre Iguatemi e às Ações BR Properties, nos termos dos Contratos de Garantia;

6.6. O Agente Fiduciário usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora para a proteção e defesa dos interesses da comunhão dos titulares das Debêntures na realização de seus créditos, devendo, em caso de inadimplemento da Emissora:

(a) declarar antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios, observadas as condições da presente Escritura de Emissão;

(b) executar a Fiança e as Garantias Reais descritas no item 4.17. acima, bem como quaisquer outras garantias constituídas, em favor dos Debenturistas;

(c) requerer a falência, ou conforme o caso a insolvência, da Emissora, da WTorre Engenharia e/ou da WTorre SP, se assim cabível;

(d) tomar todas as providências necessárias para a realização dos créditos dos Debenturistas; e

(e) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial e extrajudicial, intervenção, liquidação ou insolvência da Emissora, da WTorre Engenharia e/ou da WTorre SP.

6.6.1. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas (a) a (d) acima se a Assembleia Geral de Debenturistas assim autorizar por deliberação de 100% (cem por cento) das Debêntures em Circulação.





DUCE SP
11 01 13

bastando, porém, a deliberação da maioria dos titulares das Debêntures em Circulação, quando tal hipótese disser respeito ao disposto na alínea (e) da Cláusula 6.6 acima.

6.7. Nas hipóteses de ausência ou impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação, judicial ou extrajudicial, dissolução ou extinção, ou qualquer outro caso de vacância na função de agente fiduciário da Emissão, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas para a escolha do novo agente fiduciário da Emissão, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação, ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias corridos antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-la, conforme definido na Cláusula Sétima, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório, enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário da Emissão. A substituição não implicará em remuneração ao novo Agente Fiduciário superior à ora avençada.

6.7.1. Na hipótese de não poder o Agente Fiduciário continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura de Emissão, deverá este comunicar imediatamente o fato à Emissora e aos Debenturistas, pedindo sua substituição.

6.7.2. É facultado aos Debenturistas, após o encerramento do prazo para a subscrição e integralização da totalidade das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral Debenturistas especialmente convocada para esse fim.

6.7.3. Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário, esse substituto receberá a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário em todos os seus termos e condições, sendo que a primeira parcela anual devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de sua função como agente fiduciário da Emissão. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emissora e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada pela Assembleia Geral de Debenturistas.

6.7.4. Em qualquer hipótese, a substituição do Agente Fiduciário ficará sujeita à comunicação prévia à CVM e ao atendimento dos requisitos previstos na Instrução CVM 28 e eventuais normas posteriores aplicáveis.





DUCE SP
11 01 13

6.7.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento à Escritura de Emissão, que deverá ser registrado nos termos do item 4.13. acima.

6.7.5.1 O Agente Fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la aos Debenturistas em forma de aviso nos termos do item 4.20. acima.

6.7.6. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos a este respeito promulgados por atos da CVM.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

7.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Debenturistas, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas.

7.2. A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação ou pela CVM.

7.3. A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas se dará mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora costuma efetuar suas publicações, conforme item 4.20. acima, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão.

7.4. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

7.5. A Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias, contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quorum para realização da Assembleia Geral de Debenturistas, no prazo de 8 (oito) dias, contados da nova publicação do edital de convocação.

7.6. A Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação, conforme definido no item 7.8 abaixo, e, em segunda convocação, com qualquer quorum.





DUCE SP
11 01 13

7.7. Cada Debênture conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não.

7.8. Para efeito da constituição do quorum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Sétima, serão consideradas "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures em circulação no mercado, excluídas as Debêntures que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges. Para efeitos de quorum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

7.9. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas, exceto quando formalmente solicitado pelo Agente Fiduciário, hipótese em que será obrigatória.

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

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

7.12. Exceto de outra forma estabelecido nesta Escritura de Emissão, as deliberações serão tomadas por Debenturistas que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação.

7.13. Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas que tenham por objeto alterar: (a) a Remuneração das Debêntures; (b) as Datas de Pagamento da Remuneração; (c) o prazo de vencimento das Debêntures; (d) os valores e datas de amortização do principal das Debêntures; (e) as Hipóteses de Vencimento Antecipado estabelecidas nos itens 4.14.1. e 4.14.2. acima; (f) os quóruns de deliberação estabelecidos nesta Cláusula Sétima; (g) as garantias estabelecidas no item 4.17, observadas, porém, as disposições constantes dos respectivos instrumentos constitutivos dessas garantias; e/ou (h) os procedimentos aplicáveis às Assembleias Gerais de Debenturistas estabelecidas nesta Cláusula Sétima, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral de Debenturistas ou em qualquer convocação subsequente, por Debenturistas que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação.





DUCE SP
11 01 13

7.14. As deliberações tomadas pelos Debenturistas em Assembleias Gerais de Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quoruns estabelecidos nesta Escritura de Emissão, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares das Debêntures em Circulação, independentemente de terem comparecido a Assembleia ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Debenturistas.

7.15. Independentemente das formalidades previstas na Lei e nesta Escritura de Emissão, serão consideradas regulares as deliberações tomadas pelos Debenturistas em Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem os titulares de todas as Debêntures em Circulação.

CLÁUSULA OITAVA – DAS DECLARAÇÕES DA EMISSORA E DOS FIADORES

8.1. A Emissora, neste ato declara e garante que:

- (a) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade anônima de capital fechado de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura de Emissão, à emissão das Debêntures e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas válidas;
- (e) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão não infringem ou contrariam: (i) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora e/ou suas controladas sejam parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (x) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida





DUCESP
11 01 13

em qualquer destes contratos ou instrumentos; (y) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, ou (z) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora e/ou suas controladas ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que seja de seu conhecimento e que afete a Emissora e/ou suas controladas ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(f) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – Conama e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, 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. A Emissora está obrigada, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(g) as demonstrações financeiras da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2009, 2010 e 2011 são verdadeiras, completas e corretas em todos os aspectos na data em que foram preparadas; refletem, de forma clara e precisa, a posição financeira e patrimonial, os resultados, operações e fluxos de caixa da Emissora no período;

(h) 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 foi acordada por livre vontade entre a Emissora, o Agente Fiduciário e os Coordenadores, em observância ao princípio da boa-fé;

(i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(j) a Emissora, nesta data: (i) está observando e cumprindo, em todos os seus aspectos relevantes, seu estatuto social ou quaisquer obrigações e/ou condições contidas em contratos, acordos, hipotecas, escrituras, empréstimos, contratos de crédito, notas promissórias, contratos de arrendamento mercantil ou outros contratos ou instrumentos dos quais seja parte ou possa





JUCESP
11 01 13

estar obrigada, exceto nos casos em que o descumprimento ou a violação ou inadimplemento referidos não possam razoavelmente acarretar um efeito material adverso, segundo critério razoável dos Debenturistas; (ii) está cumprindo, em todos os aspectos relevantes, com a legislação brasileira em vigor; (iii) o cumprimento de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e da Oferta Restrita não resultará em violação de qualquer lei aplicável, estatuto, regra, sentença, regulamentação, ordem, mandado, decreto judicial ou decisão de qualquer tribunal, nacional ou estrangeiro;

(k) todas as informações prestadas pela Emissora no âmbito da presente Oferta Restrita, para fins de análise e aprovação da emissão das Debêntures, são corretas e verdadeiras em todos os seus aspectos relevantes na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato relevante necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;

(l) todas as declarações e garantias relacionadas à Emissora, que constam desta Escritura de Emissão, são, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, verdadeiras, corretas consistentes e suficientes em todos os seus aspectos relevantes;

(m) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora e/ou pela WTorre Engenharia, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto: (i) a inscrição da Escritura de Emissão e da AGE na JUCESP; (ii) o registro das Debêntures na CETIP; e (iii) o registro dos Contratos de Alienação Fiduciária nos competentes Cartórios;

(n) esta Escritura de Emissão, constitui obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro; e

(o) tem plena ciência de que, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM 476, não poderá realizar outra oferta pública de debêntures da mesma espécie de sua emissão dentro do prazo de 4 (quatro) meses contados da data do encerramento da Oferta Restrita, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM.

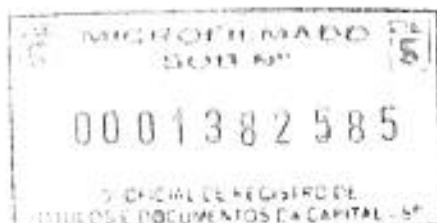
8.2. Os Fiadores, neste ato declaram e garantem que:



DUCE SP
11 01 13

- (a) esta Escritura de Emissão constitui uma obrigação legal, válida, vinculante e exigível dos Fiadores, exequível de acordo com seus termos e condições, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à insolvência ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral;
- (b) exceto pelo registro da presente Escritura de Emissão nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes e o registro das Debêntures nos sistemas de distribuição e negociação da CETIP, as quais estarão em pleno vigor e efeito na data de subscrição das Debêntures, nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pelos Fiadores de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão
- (c) a celebração da presente Escritura de Emissão e a outorga da Fiança, não infringem ou contrariam: (i) qualquer contrato ou instrumento no qual os Fiadores e/ou suas controladas sejam parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (cx) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (cy) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem dos Fiadores, exceto por aqueles já existentes na presente data, ou (cz) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que os Fiadores e/ou suas controladas ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que sejam de seu conhecimento e que afete os Fiadores e/ou suas controladas ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (d) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou investigação pendente ou iminente envolvendo os Fiadores perante qualquer tribunal, órgão governamental ou árbitro, no Brasil ou no exterior, que possa impedir a outorga da Fiança;
- (e) não omitiram, ou omitirão, nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos Debenturistas;
- (f) exclusivamente em relação à WTorre Engenharia, é sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (g) exclusivamente em relação à WTorre Engenharia, está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias para o exercício de suas atividades, bem





DUCE SP
11 01 13

como a outorga da Fiança e ao cumprimento com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e societários necessários para tanto;

(h) exclusivamente em relação à WTorre Engenharia, tem todas as licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas válidas;

(i) não têm qualquer ligação com o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções com relação à outorga da Fiança;

(j) as informações e declarações contidas nesta Escritura de Emissão em relação aos Fiadores e à Oferta Restrita, conforme o caso, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes em todos os aspectos relevantes;

(k) exclusivamente em relação à WTorre Engenharia, os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(l) exclusivamente em relação à WTorre Engenharia, está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – Conama e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, 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. Está obrigada, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(m) a WTorre Engenharia, nesta data: (i) está observando e cumprindo, em todos os seus aspectos relevantes, seu estatuto social ou quaisquer obrigações e/ou condições contidas em contratos, acordos, hipotecas, escrituras, empréstimos, contratos de crédito, notas promissórias, contratos de arrendamento mercantil ou outros contratos ou instrumentos dos quais sejam parte ou possam estar obrigadas, exceto nos casos em que o descumprimento ou a violação ou inadimplemento referidos não possam razoavelmente afetar o regular





DUCESP
11 01 13

funcionamento da WTorre Engenharia; (ii) está cumprindo, em todos os seus aspectos relevantes, com a legislação brasileira em vigor, e (iii) o cumprimento de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão não resultará em violação de qualquer lei aplicável, estatuto, regra, sentença, regulamentação, ordem, mandado, decreto judicial ou decisão de qualquer tribunal, nacional ou estrangeiro;

(n) todas as informações prestadas pelos Fiadores no âmbito da Oferta Restrita para fins de análise e aprovação da Oferta Restrita, são corretas e verdadeiras em todos os seus aspectos relevantes na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato relevante necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas; e

(o) esta Escritura de Emissão, constitui obrigação legal, válida e vinculativa dos Fiadores, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro.

CLÁUSULA NONA – DAS NOTIFICAÇÕES

9.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

WTORRE S.A.

Avenida Dr. Chucri Zaidan, n.º 920, 16º andar, conjunto 161, sala 71, Market Place Tower I – Vila Cordeiro

São Paulo – SP – CEP 04583-904

At.: Sr. Nilton Bertuchi

Telefone: (11) 3759-3078

Fax-símile: (11) 3759-3922

Correio Eletrônico: nilton.bertuchi@wtorre.com.br

Para o Agente Fiduciário:

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.900, 10º andar

São Paulo – SP – CEP 04538-132



JUCESP
11 01 13

At.: Sra. Viviane Rodrigues
Telefone: (11) 2172-2628
Fac-símile: (11) 3078-7264
Correio Eletrônico: VRodrigues@planner.com.br



Para a WTorre Engenharia:
WTORRE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.

Avenida Dr. Chucri Zaidan, n.º 920, 16º andar, conjunto 161, sala71, Market Place Tower I –
Vila Cordeiro
São Paulo – SP – CEP 04583-904
At.: Sr. Nilton Bertuchi
Telefone: (11) 3759-3078
Fac-símile: (11) 3759-3922
Correio Eletrônico: nilton.bertuchi@wtorre.com.br

Para o Walter:
WALTER TORRE JÚNIOR

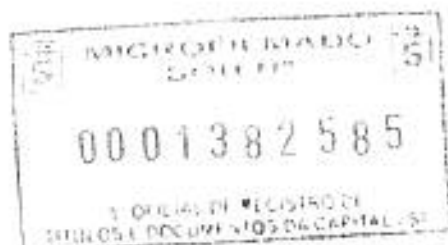
Avenida Dr. Chucri Zaidan, n.º 920, 16º andar, conjunto 161, sala71, Market Place Tower I –
Vila Cordeiro
São Paulo – SP – CEP 04583-904
At.: Sr. Nilton Bertuchi
Telefone: (11) 3759-3078
Fac-símile: (11) 3759-3922
Correio Eletrônico: nilton.bertuchi@wtorre.com.br

Para o Paulo:
PAULO REMY GILLET NETO

Avenida Dr. Chucri Zaidan, n.º 920, 16º andar, conjunto 161, sala71, Market Place Tower I –
Vila Cordeiro
São Paulo – SP – CEP 04583-904
At.: Sr. Nilton Bertuchi
Telefone: (11) 3759-3078
Fac-símile: (11) 3759-3922
Correio Eletrônico: nilton.bertuchi@wtorre.com.br

9.2. As comunicações referentes a esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, sob





JUCESP
11 01 13

protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile e/ou e-mail serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA DEZ – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer uma das partes da presente Escritura de Emissão, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

10.2. A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula Segunda supra, obrigando as partes por si e seus sucessores.

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

10.4. Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão 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 substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

10.5. A presente Escritura de Emissão e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585, incisos I e II, do Código de Processo Civil, e as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 632 e seguintes, do Código de Processo Civil.

10.6. Esta Escritura de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.





JUCESP
11 01 13

10.7. Exceto se previsto de outra forma nesta Escritura de Emissão, os prazos estabelecidos na presente Escritura de Emissão serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

CLÁUSULA ONZE – DO FÓRO

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

E por estarem assim justas e contratadas, firmam a presente Escritura de Emissão a Emissora, Agente Fiduciário, WTorre Engenharia, Walter, Paulo, Silvia e Valéria em 8 (oito) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 27 de dezembro de 2012.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]






DUCESP

11 01 13

PÁGINA DE ASSINATURAS 01/07 DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA WTORRE S.A.

WTORRE S.A.


Nome: Rafael Jorge Anzeruma
Cargo: Procurador


Nome: Flávio José Santos Quintal
Cargo: Procurador

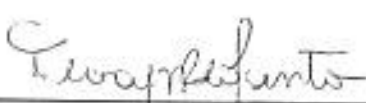
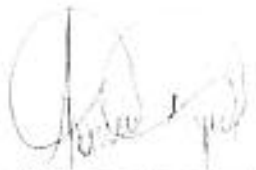




DUCESP
11 01 13

PÁGINA DE ASSINATURAS 02/07 DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA WTORRE S.A.

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:		Nome:	
Cargo:	Viviane Rodrigues Diretora	Cargo:	Flavio D. Agueloni Procurador






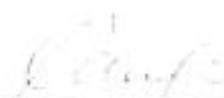
DUCEP

11 01 13

PÁGINA DE ASSINATURAS 03/07 DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA WTORRE S.A.

WTORRE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.


Nome: Gabriel Monteiro
Cargo: Diretor


Nome: Roberto de Moraes Barros Jr.
Cargo: Diretor








DUCESP
11 01 13

PÁGINA DE ASSINATURAS 04/07 DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA WTORRE S.A.

WALTER TORRE JÚNIOR


RG: _____
CPF: _____
Nilton Bertuchi
Diretor Jurídico
CPF: 195.514.038-47




64




DUCE SP
11 01 13

PÁGINA DE ASSINATURAS 05/07 DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA WTORRE S.A.

PAULO REMY GILLET NETO

pp *Paulo Remy Gillet Neto*
RG: *Guilherme Remy Gillet Neto*
CPF: *723.581.2-55PSC*





JUCESP
11 01 13

PÁGINA DE ASSINATURAS 06/07 DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA WTORRE S.A.

SILVIA MARIA MOREIRA TORRE

RG:

CPF:

Nilton Bertuchi

Diretor Jurídico

CPF: 195.514.638-47

66





JUCESP
11 01 13

PÁGINA DE ASSINATURAS 07/07 DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA WTORRE S.A.

VALÉRIA SOUSA MARQUES GILLET

RG: *[assinatura]*
CPF: *[assinatura]*

5º Oficial do Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Postos Jurídica da Capital - CNPJ: 45.566.528/0001-60
Rua XV de Novembro, 251 - 4º andar - Centro - CEP: 01011-000 - São Paulo-SP
R\$ 7.829,02 Protocolado e prenotado sob o n. 1.382.585 em
R\$ 2.225,10 16/01/2013 e registrado, hoje, em microfilme
R\$ 1.648,22 sob o n. 1.382.585, em títulos e documentos.
R\$ 412,05 São Paulo, 16 de janeiro de 2013
R\$ 412,05

Total R\$ 12.526,44

Setos e Títulos
Receituários
Diversos

Artur Venceslau Max Ferreira - Oficial Designado
Júlio Guimarães de Oliveira - Douglas L. Menezes R. Fraga

Testemunhas:

Nome: *[assinatura]*
CPF: Rejane Assis
RG: 33.116.450-4

Nome: *[assinatura]*
CPF: Mateus Nascimento
RG 43.015.790-3-SSP/SP
CPF 326.796.188-90



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO
DE SÃO PAULO
DEBÊNTURE
CERTIFICO O REGISTRO
SOM O NÚMERO
GISELA SUELENA CESCHIN
SECRETARIA GERAL

ED001079-0/000

