

JUCESP
14 12 88

JUCESP PROTOCOLO
2.271.034/16-4



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, DA SEXTA EMISSÃO DE
BR PROPERTIES S.A.

Celebram este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Sexta Emissão de BR Properties S.A.*" ("Escritura de Emissão");

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

BR PROPERTIES S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, 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, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.316.592, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia"); e

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

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário");

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

1. AUTORIZAÇÃO

- 1.1 A emissão das Debêntures, nos termos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") ("Emissão"), a oferta pública



JUCESP
14 12 16

de distribuição com esforços restritos de colocação das Debêntures, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei do Mercado de Valores Mobiliários"), da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), a Garantia (conforme definido abaixo), e a celebração desta Escritura de Emissão, dos demais Documentos das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo) e do Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo) serão realizadas com base nas deliberações da reunião do conselho de administração da Companhia realizada em 29 de novembro de 2016 ("RCA da Companhia"), conforme previsto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações.

1.1.1 Para os fins desta Escritura de Emissão:

- I. "Banco Depositário" significa a instituição financeira a ser contratada pela companhia para atuar como banco depositário no âmbito do Contrato de Garantia;
- II. "Contrato de Garantia" significa o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira em Garantia*", a ser celebrado entre a Companhia, o Agente Fiduciário e o Banco Depositário, e seus aditamentos;
- III. "Documentos das Obrigações Garantidas" significam a Escritura de Emissão, o Contrato de Garantia e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima; e
- IV. "Garantia" significa a cessão fiduciária de direitos creditórios objeto do Contrato de Garantia.

2. REQUISITOS

2.1 A Emissão, a Oferta, a outorga da Garantia e a celebração desta Escritura de Emissão, dos demais Documentos das Obrigações Garantidas e do Contrato de Distribuição serão realizadas com observância aos seguintes requisitos:

- I. *arquivamento e publicação da ata da RCA da Companhia.* Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, a ata da RCA da Companhia será arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP") e no jornal "Valor Econômico".
- II. *inscrição desta Escritura de Emissão e seus aditamentos.* Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão e seus aditamentos serão inscritos na JUCESP.



DUCE SP
14 12 16

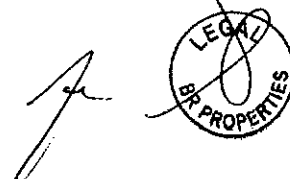
- III. *constituição da Garantia.* A Garantia foi formalizada por meio do Contrato de Garantia, e será constituída, nos termos do Contrato de Garantia, mediante registro do referido Contrato de Garantia nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes;
- IV. *depósito para distribuição.* As Debêntures serão depositadas para distribuição no mercado primário por meio do (a) do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), sendo a distribuição das Debêntures liquidada financeiramente por meio da CETIP;
- V. *registro da Oferta pela CVM.* A Oferta está automaticamente dispensada de registro pela CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de colocação;
- VI. *depósito para negociação e custódia eletrônica.* Observado o disposto na Cláusula 5.4 abaixo, as Debêntures serão depositadas para negociação no mercado secundário por meio do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo as negociações das Debêntures liquidadas financeiramente por meio da CETIP e as Debêntures depositadas eletronicamente na CETIP;
- VII. *registro da Oferta pela ANBIMA.* A Oferta será objeto de registro pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do artigo 1º, parágrafo 2º, do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários", apenas para fins de envio de informações para a Base de Dados da ANBIMA, devendo ser observado o procedimento de registro a ser expedido pela ANBIMA.

3. OBJETO SOCIAL DA COMPANHIA

- 3.1 A Companhia tem por objeto social (i) a compra, venda e incorporação de imóveis comerciais prontos ou a construir; (ii) a administração de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) o arrendamento, exploração comercial, locação e sublocação de imóveis comerciais próprios ou de terceiros, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*built-to-suit*) pela Companhia; (iv) a prestação de serviços de consultoria de negócios; e (v) a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimento em participações.

4. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

- 4.1 Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão integralmente utilizados para a futura aquisição, pela Companhia, dos imóveis localizados na



DUCESP
14 10 15

Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas n.º 44.556, 44.557, 44.558, 44.559, 44.560, 44.571, 44.572, 44.577, 44.578, 44.581, 44.582, 44.583, 44.587, 44.588, 44.589, 44.590, 44.591, 44.592, 44.593, 44.594 e 44.595, todas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ ("Imóvel").

- 4.2 A destinação dos recursos prevista na Cláusula 4.1 acima será comprovada pela Companhia nos termos acima previstos mediante apresentação ao Agente Fiduciário da Escritura de Compra e Venda do Imóvel e do comprovante de transferência do preço de aquisição do Imóvel para o vendedor.
- 4.3 Até que ocorra a comprovação dos recursos conforme prevista na Cláusula 4.2. acima, o Agente Fiduciário deverá verificar o efetivo direcionamento dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures na forma prevista na Cláusula 4.1 acima.
- 4.4 Caso haja qualquer alteração na destinação de recursos prevista na Cláusula 4.1 acima, tal alteração deverá ser previamente aprovada pelos Debenturistas na forma da Cláusula 9 abaixo e, caso aprovada, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão.

5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

- 5.1 *Colocação.* As Debêntures serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 476 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e do "*Contrato de Coordenação e Distribuição Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Sexta Emissão de BR Properties S.A.*" ("Contrato de Distribuição"), com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), e das demais Instituições Participantes da Oferta (conforme definido no Contrato de Distribuição), sob o regime de garantia firme de colocação, com relação à totalidade das Debêntures, tendo como público alvo investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Investidores Profissionais").
- 5.2 *Prazo de Subscrição.* Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 2 acima, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, a partir da data de início de distribuição da Oferta, observado o disposto nos artigos 7º-A e 8º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476.
- 5.3 *Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização.* As Debêntures serão subscritas e integralizadas por meio do MDA, por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, à vista, no ato da subscrição ("Data de Subscrição"), e em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo) ("Preço de Integralização"). Caso qualquer Debênture venha ser subscrita e



DUCE SP
14 12 16

integralizada em data diversa e posterior à Data de Subscrição, o valor de integralização deverá considerar o seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Subscrição até a data de sua efetiva integralização.

- 5.4 *Negociação.* As Debêntures serão depositadas para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21. As Debêntures somente poderão ser negociadas em mercado de balcão organizado depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelo investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, observado o cumprimento, pela Companhia, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476.

6. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

- 6.1 *Número da Emissão.* As Debêntures representam a sexta emissão de debêntures da Companhia.
- 6.2 *Valor Total da Emissão.* O valor total da Emissão será de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo).
- 6.3 *Quantidade.* Serão emitidas 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) Debêntures.
- 6.4 *Valor Nominal Unitário.* As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").
- 6.5 *Séries.* A Emissão será realizada em série única.
- 6.6 *Forma e Comprovação de Titularidade.* As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador (conforme definido abaixo), e, adicionalmente, com relação às Debêntures que estiverem depositadas eletronicamente na CETIP, será comprovada pelo extrato expedido pela CETIP em nome do Debenturista.
- 6.7 *Escriturador.* A instituição prestadora de serviços de escrituração das Debêntures é o Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12 ("Escriturador").
- 6.8 *Banco Liquidante.* A instituição prestadora de serviços de banco liquidante das Debêntures é o Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/n, Vila Yara,, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12 ("Banco Liquidante").
- 6.9 *Conversibilidade.* As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia.



DUCESP
14 12 16

- 6.10 *Espécie.* As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, consistindo na Garantia, nos termos da Cláusula 6.11 abaixo.
- 6.11 *Garantia.* Em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), deverá ser constituída, até a Data de Subscrição, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, a Garantia, conforme previsto no Contrato de Garantia.
- 6.11.1 Para os fins desta Escritura de Emissão, "Obrigações Garantidas" significam (i) as obrigações relativas ao pontual e integral pagamento, pela Companhia, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração aplicável, dos Encargos Moratórios (conforme definido abaixo) e dos demais encargos, relativos às Debêntures, a esta Escritura de Emissão e aos demais Documentos das Obrigações Garantidas, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto nesta Escritura de Emissão; (ii) as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Companhia nos termos das Debêntures, desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; e (iii) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que os Debenturistas e/ou o Agente Fiduciário venham a desembolsar nos termos das Debêntures, desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução da Garantia.
- 6.11.2 As disposições relativas à Garantia e à Conta Vinculada (conforme definida no Contrato de Garantia) estão descritas no Contrato de Garantia, o qual é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão.
- 6.12 *Data de Emissão.* Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 12 de dezembro de 2016 ("Data de Emissão").
- 6.13 *Prazo e Data de Vencimento.* Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de 90 (noventa) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de junho de 2024 ("Data de Vencimento").
- 6.14 *Pagamento do Valor Nominal Unitário.* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o saldo do Valor



DUCESP
14 12 16

Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento.

6.15 *Remuneração.* A remuneração das Debêntures será a seguinte:

- I. *atualização monetária:* o Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente; e
- II. *juros remuneratórios:* sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 107% (cento e sete por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI" e "Remuneração", respectivamente), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Subscrição, ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração será paga na Data de Vencimento. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$[J = VNe \times (FatorDI - 1)]$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração devida, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário na Data de Subscrição, ou saldo do Valor Nominal Unitário, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left[1 + \left(TDI_k \times \frac{S}{100} \right) \right]$$



DUCE SP
14 12 18

Sendo que:

k = número de ordem de TDI_k , variando de 1 (um) até n_{DI} ;

n_{DI} = número total de Taxas DI-Over, sendo " n_{DI} " um número inteiro;

$S = 107,00$ (cento e sete inteiros);

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

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI-Over, divulgada pela CETIP, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

O fator resultante da expressão $\left[1 + \left(TDI_k \times \frac{S}{100} \right) \right]$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários $\left[1 + \left(TDI_k \times \frac{S}{100} \right) \right]$ 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.

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

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável por seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

- 6.15.1 Observado o disposto na Cláusula 6.15.2 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou os Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI.
- 6.15.2 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures por proibição legal ou judicial, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de



DUCE SP
14 12 18

extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturistas para os Debenturistas deliberarem, em comum acordo com a Companhia e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Remuneração, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou os Debenturistas quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de Debenturistas prevista acima, referida assembleia geral de Debenturistas não será realizada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão. Caso, na assembleia geral de Debenturistas prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures entre a Companhia e Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação, deverá ser adotado o seguinte procedimento:

- (i) a Companhia deverá dar publicidade da ata da assembleia geral de Debenturistas acima mencionada na forma da Cláusula 6.27 abaixo ou de comunicação individual a todos os Debenturistas, com cópia para o Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a sua realização;
- (ii) em até 2 (dois) Dias Úteis contados da disponibilização da ata da assembleia geral nos termos previstos no item (i) acima, os Debenturistas que tiverem interesse na recompra das Debêntures de sua titularidade pela Companhia (no prazo e valor previsto no item (iii) abaixo) deverão enviar notificação, por escrito, à Companhia, com cópia ao Agente Fiduciário, na forma prevista na Cláusula 12 abaixo. A ausência de envio da referida notificação no prazo acima previsto será considerado como não interesse pelo Debenturista em exercer o direito de recompra de que ora se trata;
- (iii) após o prazo final para manifestação dos Debenturistas conforme item (ii) acima, a Companhia se obriga a recomprar, na data a ser indicada pela Assembleia Geral de Debenturistas mencionada no item (i) acima, a totalidade das Debêntures dos Debenturistas que tenham se manifestado neste sentido, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário das



DUCEAP
14 12 18

Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Subscrição, ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Remuneração, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente;

- (iv) as Debêntures recompradas pela Companhia na forma do item (iii) acima poderão, a exclusivo critério da Companhia, ser (i) mantidas em tesouraria, ou (ii) canceladas; e
 - (v) para fins da apuração da Remuneração das Debêntures dos Debenturistas que não tiverem interesse na recompra das Debêntures conforme o procedimento acima, será utilizada o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.
- 6.16. *Repactuação*. Observado a Cláusula 6.16.4 abaixo, a qualquer momento entre a Data de Emissão e 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Emissão (ou, se tal data não for um Dia Útil, no Dia Útil imediatamente subsequente), o conselho de administração da Companhia deverá aprovar a alteração das condições das Debêntures, inclusive, mas não se limitando, a alteração da Remuneração e Data de Vencimento das Debêntures ("Repactuação das Debêntures").
- 6.16.1. Em até 3 (três) Dias Úteis após a realização da reunião do conselho de administração da Companhia aprovando a Repactuação das Debêntures, a Companhia deverá encaminhar carta assinada por seus representantes legais, a fim de encaminhar uma cópia da ata da referida reunião do conselho de administração para o Agente Fiduciário.
- 6.16.2. Em até 3 (três) Dias Úteis após o envio da carta mencionada na Cláusula 6.16.1 acima, a Companhia comunicará os termos e condições da Repactuação das Debêntures, bem como o prazo de manifestação dos Debenturistas acerca da Repactuação das Debentures, aos Debenturistas (por meio de publicação de anúncio nos termos da Cláusula 6.27 abaixo ou de comunicação individual a todos os Debenturistas, por correio eletrônico mediante confirmação de recebimento do referido destinatário, com cópia para o Agente Fiduciário) e à CETIP ("Comunicado de Repactuação").
- 6.16.3. Em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do Comunicado de Repactuação ou de sua publicação, conforme o caso, os Debenturistas enviarão à Companhia, com cópia ao Agente Fiduciário correspondência nos termos do Anexo I desta Escritura de Emissão, através de comunicação por correio eletrônico junto com a documentação que comprove os poderes dos signatários, informando se não concordam com as novas condições das Debêntures, sendo seu silêncio interpretado como a aceitação da Repactuação das Debêntures, adicionalmente aos procedimentos operacionais da CETIP.



DUCE SP
14 12 16

- 6.16.4. Caso a Repactuação das Debêntures não seja aceita por qualquer Debenturista, a Companhia se obriga a recomprar, na data indicada no Comunicado de Repactuação, sendo certo que a essa data não poderá ser superior a 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Emissão (ou, se tal data não for um Dia Útil, no Dia Útil imediatamente subsequente), a totalidade das Debêntures de titularidade do respectivo Debenturista, pelo saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração aplicável calculada *pro rata temporis* desde a Data de Subscrição, ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade. Todas as Debêntures não repactuadas pelos Debenturistas serão recompradas pela Companhia em uma mesma data.
- 6.16.5. As Debêntures recompradas pela Companhia na forma prevista na Cláusula 6.16.4 acima poderão ser (i) canceladas; (ii) mantidas em tesouraria; ou (iii) alienadas a terceiros, conforme venha a ser aprovado pelo conselho de administração da Companhia.
- 6.16.6. A Companhia deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de recompra, comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à CETIP a respectiva data da recompra.
- 6.16.7. Com relação às Debêntures (a) que estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, a não repactuação será realizada em conformidade os procedimentos operacionais da CETIP, sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação e validação da quantidade de Debêntures a serem recompradas antecipadamente serão realizadas em conformidade com os procedimentos operacionais da CETIP; e (b) que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, por meio dos procedimentos do Escriturador.
- 6.17. *Resgate Antecipado Facultativo Total.* Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, e com aviso prévio aos Debenturistas (por meio de publicação de anúncio nos termos da Cláusula 6.27 abaixo ou de comunicação individual a todos os Debenturistas, com cópia ao Agente Fiduciário), ao Agente Fiduciário, ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à CETIP, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis (conforme definido abaixo) da data do evento, o resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Subscrição, ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, não sendo devido o pagamento de qualquer prêmio aos Debenturistas por ocasião do resgate antecipado facultativo total.
- 6.18. *Amortização Antecipada Facultativa.* Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, e com



DUCE SP
14 12 16

aviso prévio aos Debenturistas (por meio de publicação de anúncio nos termos da Cláusula 6.27 abaixo ou de comunicação individual a todos os Debenturistas, com cópia ao Agente Fiduciário), ao Agente Fiduciário, ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à CETIP, de 2 (dois) Dias Úteis da data do evento, amortizações antecipadas sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, mediante o pagamento de parcela do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser amortizada, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Subscrição, ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, não sendo devido o pagamento de qualquer prêmio aos Debenturistas por ocasião da amortização antecipada facultativa.

- 6.19. *Aquisição Facultativa.* A Companhia poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em circulação, desde que observe o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476 e na regulamentação aplicável da CVM. As Debêntures adquiridas pela Companhia poderão, a critério da Companhia, ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Companhia para permanência em tesouraria nos termos desta Cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração aplicável às demais Debêntures em circulação.
- 6.20. *Direito ao Recebimento dos Pagamentos.* Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão aqueles que forem Debenturistas no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.
- 6.21. *Local de Pagamento.* Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, serão realizados pela Companhia, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal Unitário, à Remuneração e aos Encargos Moratórios, e com relação às Debêntures que estejam depositadas eletronicamente na CETIP, por meio da CETIP; e, nos demais casos, por meio do Escriturador ou na sede da Companhia, conforme o caso.
- 6.22. *Prorrogação dos Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Para os fins desta Escritura de Emissão, "Dia Útil" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária realizada por meio da CETIP, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; (ii) com relação a qualquer obrigação pecuniária que não seja realizada por meio da CETIP, qualquer dia no



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

DUE SP
14 12 16

qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e que não seja sábado ou domingo; e (iii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

- 6.23. *Encargos Moratórios.* Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").
- 6.24. *Decadência dos Direitos aos Acréscimos.* O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.
- 6.25. *Imunidade Tributária.* Caso qualquer Debenturista tenha imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Liquidante ou ao Escriturador, conforme o caso, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis anteriores à data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória da referida imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontados de seus pagamentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.
- 6.26. *Vencimento Antecipado.* Sujeito ao disposto nas Cláusulas 6.26.1 a 6.26.6 abaixo, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Subscrição, ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 6.26.1 e 6.26.2 abaixo (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").
- 6.26.1. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial:



BOVESPA
14 12 16

- I. inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures prevista nesta Escritura de Emissão, na respectiva data de pagamento prevista nesta Escritura de Emissão, independentemente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento;
- II. invalidade, nulidade inexecutabilidade ou ineficácia desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória;
- III. questionamento judicial, pela Companhia, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Companhia ("Controladora") (se aplicável), por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Companhia ("Controlada"), de qualquer disposição desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos das Obrigações Garantidas;
- IV. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, sem a prévia anuência, por escrito, de Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação;
- V. (a) liquidação, dissolução ou extinção da Companhia e/ou de qualquer Controlada, exceto (i) se a liquidação, dissolução e/ou extinção decorrer de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento, nos termos do inciso X da Cláusula 6.26.2 abaixo; ou (ii) pela liquidação, dissolução ou extinção de uma Controlada inativa, ou seja, sem atividades operacionais há mais de 12 (doze) meses; (b) decretação de falência da Companhia e/ou de qualquer Controlada; (c) pedido de autofalência formulado pela Companhia e/ou por qualquer Controlada; (d) pedido de falência da Companhia e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Companhia e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;
- VI. transformação da forma societária da Companhia de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;



JUL 29
14 12 16

- VII. vencimento* antecipado de qualquer dívida ou obrigação pecuniária da Companhia e/ou de qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas; ou
- VIII. não efetivação da repactuação das Debêntures prevista na Cláusula 6.16 no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Emissão acima ou não efetivação do resgate dos Debenturistas que não aceitarem tal repactuação nos prazos lá previstos.

6.26.2. Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.26.3 abaixo, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento:

- I. inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos das Obrigações Garantidas, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da comunicação pelo Agente Fiduciário a respeito do descumprimento;
- II. inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos demais Documentos das Obrigações Garantidas, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento da comunicação a respeito do descumprimento;
- III. existência de qualquer decisão judicial favorável a qualquer pessoa que não aquelas indicadas no inciso III da Cláusula 6.27.1 acima, acerca da validade, eficácia, exequibilidade ou eficácia desta Escritura de Emissão, que não tenha seus efeitos suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis;
- IV. aquisição do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto da Companhia (conforme definido em seu estatuto social);
- V. comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia, nesta Escritura de Emissão é falsa, enganosa, incorreta, inconsistente ou incompleta;
- VI. inadimplemento pela Companhia do pagamento de qualquer decisão judicial e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Companhia e/ou qualquer Controlada, desde o valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;



DUCEP
14 12 16

- VII. existência de decreto ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição determinando a desapropriação, confisco ou expropriação de ativo(s) de propriedade da Companhia e/ou da posse, direta ou indireta, da Companhia e/ou de qualquer Controlada, em valor individual ou agregado, considerando cada período de 12 (doze) meses a partir da Data de Emissão, igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas.
- VIII. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas pelos órgãos competentes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia e/ou por qualquer das Controladas, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);
- IX. não observância, pela Companhia, do índice financeiro abaixo ("Índice Financeiro"), a ser apurado pela Companhia trimestralmente, e acompanhado pelo Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Agente Fiduciário, das informações a que se refere a Cláusula 7.1., inciso II, alínea (a), tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, a partir, inclusive, das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas a 31 de dezembro: índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida (conforme definido abaixo) pelas Propriedades para Investimento (conforme definido abaixo), que deverá ser igual ou inferior a 0,5;
- X. cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a Companhia e/ou qualquer Controlada, exceto:
- (a) exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Companhia, 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 Subscrição, ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento; ou



DUCE SP
14 12 15

- (b) pela incorporação, pela Companhia (de modo que a Companhia seja a incorporadora), de qualquer Controlada ou de ações de emissão de qualquer Controlada; ou
 - (c) pela cisão de Controlada com versão da parcela ou totalidade do acervo cindido para a Companhia; ou
 - (d) por qualquer cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária realizada exclusivamente entre Controladas;
- XI. redução de capital social da Companhia, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;
 - XII. amortização de ações de emissão da Companhia ou reembolso de ações de acionistas da Companhia, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia (tendo por base as então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia (conforme definido abaixo);
 - XIII. alteração do objeto social da Companhia e/ou de qualquer Controlada, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da Companhia ou da respectiva Controlada;
 - XIV. protesto de títulos contra a Companhia e/ou qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de intimação do protesto, tiver sido validamente comprovado ao Agente Fiduciário que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);
 - XV. inadimplemento pela Companhia e/ou por qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), de qualquer dívida ou obrigação pecuniária, da Companhia e/ou de qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
 - XVI. distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Companhia, caso a Companhia, esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão, exceto



DUCE SP
14 12 16

pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Companhia vigente na Data de Emissão;

XVII. cancelamento do registro de emissor de valores mobiliários da Companhia perante a CVM; ou

XVIII. descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures previstas na Cláusula 4 acima.

6.26.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.26.2 acima, o Agente Fiduciário deverá, inclusive para fins do disposto nas Cláusulas 8.6 e 8.6.1 abaixo, convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento sua ocorrência, assembleia geral de Debenturistas, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei. Se, na referida assembleia geral de Debenturistas, Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação, decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, o Agente Fiduciário não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida assembleia geral de Debenturistas, o Agente Fiduciário deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

6.26.4. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Companhia obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Subscrição, ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado.

6.26.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, inclusive em decorrência da excussão ou execução da Garantia, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, inclusive em decorrência da excussão ou execução da



DUCE SP
14 12 15

Garantia, não sejam 'suficientes para' quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos das Obrigações Garantidas (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pelo Agente Fiduciário), que não sejam os valores a que se referem os itens (ii), (iii) e (iv) abaixo; (ii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures (iii) Remuneração aplicável; e (iv) saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Companhia permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração aplicável, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

6.26.6. Para os fins desta Escritura de Emissão:

- I. "Dívida Líquida" significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, o valor equivalente à Dívida Total, menos (a) o valor em caixa e equivalentes de caixa, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; e (b) valores relativos à variação cambial relativa ao principal de *notes* perpétuas emitidas no exterior;
- II. "Dívida Total" significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, (a) toda dívida por dinheiro emprestado, incluindo, sem limitação, contratos de empréstimo, cédulas de crédito bancário, títulos de crédito, desconto de contas a receber e valores mobiliários representativos de dívida; (b) todas as obrigações decorrentes de preço de aquisição diferido de ativos ou serviços, incluindo obrigações sob qualquer venda condicional ou outro contrato com retenção de propriedade com relação ao ativo adquirido; (c) todas as obrigações constantes de contratos de câmbio (incluindo, sem limitação, adiantamentos sobre contrato de câmbio (ACCs) e contratos para adiantamentos sobre cambiais entregues (ACEs)), e todas as obrigações sob conta garantida/cheque especial ou operações financeiras para fornecimento (*comprar/vendor*) ou outros documentos similares; (d) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a qualquer securitização de quaisquer produtos, recebíveis ou outro ativo; (e) todas as obrigações caracterizadas como arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro e obrigações similares sob arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro sintético; (f) todas as obrigações, contingentes ou não, em



DOESP
14 12 15

relação a 'aceites,' cartas de crédito, apólices de seguro de garantias financeiras ou extensões de crédito similares; (g) todas as obrigações de resgatar, retirar, liquidar ou, de qualquer forma, realizar qualquer pagamento, em relação ao capital social; (h) todas as obrigações líquidas em relação a qualquer contrato de proteção relativo a taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, ou contratos de *swap*, *cap*, *collar* ou similares relativos a taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, ou qualquer outro contrato de derivativos para transferir ou mitigar riscos de variação de taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, de forma geral ou sob contingências específicas (mas sem considerar o valor de referência (*notional*) a estes relacionados); (i) qualquer Dívida referida nas alíneas (a) a (h) acima ou na alínea (j) abaixo de terceiro que não seja a Companhia que seja garantida pela Companhia e/ou por qualquer Controlada; e (j) qualquer Dívida referida nas alíneas anteriores garantida por (ou pela qual o titular de tal Dívida tenha um direito existente, contingente ou não, garantido por) qualquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus")) sobre um ativo da Companhia e/ou de qualquer Controlada, ainda que a Companhia e/ou tal Controlada não tenha assumido ou se tornado responsável pelo pagamento de tal Dívida (e, em relação a esta, o valor da Dívida sob esta alínea (j) será limitado ao valor de tal ativo); e

III. "Propriedades para Investimento" significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, a rubrica propriedades para investimento.

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

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA

7.1 A Companhia está adicionalmente obrigadas a:

- I. disponibilizar em sua página na Internet e na página da GVM na Internet e fornecer ao Agente Fiduciário:



A handwritten signature, possibly "R", written in ink.

A handwritten signature, possibly "L", written in ink.

A small handwritten mark or signature at the bottom right of the page.

JUL 14 12 15

- (a) na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia auditadas por auditor independente registrado na CVM, dentre Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, Ernst & Young Terco Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes e PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes ("Auditor Independente"), relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia");
- (b) na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social) e a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia com revisão limitada pelo Auditor Independente, relativas ao respectivo trimestre, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia", sendo as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia e as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia, quando referidas indistintamente, "Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia"); e
- (c) nos mesmos prazos previstos para o envio dessas informações à CVM, cópia das informações periódicas e eventuais previstas na Instrução da CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 480");

II. fornecer ao Agente Fiduciário:

- (a) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso I acima, alíneas (a) e (b), relatório específico de apuração do Índice Financeiro, elaborado pela Companhia, acompanhado da memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias à verificação do Índice Financeiro devidamente auditados ou revisados, conforme o caso, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos Índices Financeiros pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Companhia e/ou aos Auditores Independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
- (b) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso I acima, alíneas (a) e (b), declaração firmada por



JUCESP

14 12 16

representantes legais da Companhia, na forma de seu estatuto social, atestando (i) a veracidade e ausência de vícios dos Índices Financeiros; (ii) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (iii) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e a inexistência de descumprimento de obrigações da Companhia perante os Debenturistas; (iv) o cumprimento da obrigação de manutenção do registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM; e (v) que não foram praticados atos em desacordo com seu estatuto social;

- (c) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data em que forem realizados, avisos aos Debenturistas;
- (d) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de ocorrência, informação sobre (i) qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão; e/ou (ii) qualquer Evento de Inadimplemento;
- (e) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de recebimento, envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Companhia relacionada (i) a qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos das Obrigações Garantidas; e/ou (ii) a um Evento de Inadimplemento;
- (f) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação financeira, econômica, operacional ou de outra natureza, da Companhia, nas suas atividades, nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; (ii) no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão; e/ou (iii) nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos que instruem a Emissão e a Oferta, conforme aplicável ("Efeito Adverso Relevante");
- (g) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário;
- (h) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva celebração, cópia eletrônica (PDF) do protocolo de arquivamento desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos perante a JUCESP;



A handwritten signature, possibly reading "Rui", written in dark ink.

JUCESP

14 12 16

no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento na JUCESP, uma via original desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos; e

- (i) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão, declaração firmada por representantes legais da Companhia e acerca da utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão nos termos da Cláusula 4 acima;
- III. manter atualizado o registro de emissor de valores mobiliários da Companhia perante a CVM;
- IV. cumprir, e fazer com que as Controladas cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;
- V. manter, e fazer com que as Controladas mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação, nos termos da legislação aplicável, e cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- VI. manter, e fazer com que as Controladas mantenham, seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;
- VII. manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;
- VIII. contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas, incluindo o Agente Fiduciário, o Escriturador, o Banco Liquidante, o Banco Depositário, o Auditor Independente, o sistema de distribuição das Debêntures no mercado primário (MDA) e o sistema de negociação das Debêntures no mercado secundário (CETIP21);
- IX. realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures que sejam de responsabilidade da Companhia;



DUCE SP
14 12 18

- X. realizar (a) o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 8.4 abaixo, inciso I; e (b) desde que assim solicitado pelo Agente Fiduciário, o pagamento das despesas devidamente comprovadas incorridas pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 8.4 abaixo, inciso II;
- XI. notificar, na mesma data, o Agente Fiduciário da convocação, pela Companhia, de qualquer assembleia geral de Debenturistas;
- XII. convocar, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, assembleia geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse dos Debenturistas, caso o Agente Fiduciário deva fazer, nos termos da lei e/ou desta Escritura de Emissão, mas não o faça no prazo aplicável;
- XIII. comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais de Debenturistas, sempre que solicitada.
- XIV. guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão e à Oferta, nos termos previstos na Instrução CVM 476, bem como disponibilizá-la ao Coordenador Líder no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, após solicitação por escrito, neste sentido, ou no menor prazo possível, conforme exigência legal;
- XV. sem prejuízo das demais obrigações previstas acima ou de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor e nesta Escritura de Emissão, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 476:
- (a) preparar as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas a cada exercício social, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
 - (b) submeter as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas a cada exercício social a auditoria por auditor independente registrado na CVM;
 - (c) no prazo de 3 (três) meses contados da data de encerramento de seu exercício social, divulgar em sua página na Internet e enviar à CETIP as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas a cada exercício social, acompanhadas de notas explicativas e do parecer dos auditores independentes;
 - (d) por um prazo de 3 (três) anos contados da respectiva data de divulgação, manter os documentos mencionados na alínea (c) acima em sua página na Internet;



- (e) observar as disposições da Instrução CVM 358, no que se refere ao dever de sigilo e às vedações à negociação;
 - (f) divulgar, em sua página na Internet, a ocorrência de qualquer ato ou fato relevante, conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM 358, comunicando imediatamente ao Agente Fiduciário, ao Coordenador Líder e à CETIP;
 - (g) fornecer todas as informações solicitadas pela CVM e pela CETIP;
- XVI. não praticar qualquer ato em desacordo com o estatuto social e com esta Escritura de Emissão, em especial os que comprometam o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário; e
- XVII. cumprir todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, inclusive com relação à destinação dos recursos, nos termos da Cláusula 4 acima.

8. AGENTE FIDUCIÁRIO

- 8.1 A Companhia nomeia e constitui agente fiduciário da Emissão o Agente Fiduciário, qualificado no preâmbulo desta Escritura de Emissão, que assina nessa qualidade e, neste ato, e na melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão, representar a comunhão dos Debenturistas, declarando que:
- I. é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
 - II. está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
 - III. o(s) representante(s) legal(is) do Agente Fiduciário que assina(m) esta Escritura de Emissão e os demais Documentos das Obrigações Garantidas tem(têm), conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatário(s), tem(têm) os poderes legitimamente outorgados, estando o(s) respectivo(s) mandato(s) em pleno vigor;
 - IV. esta Escritura de Emissão e os demais Documentos das Obrigações Garantidas e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações



[Handwritten signature]

[Handwritten marks]

DUESP
14 12 16

lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

- V. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas (a) não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;
- VI. aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas;
- VII. conhece e aceita integralmente esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Obrigações Garantidas e todos os seus termos e condições;
- VIII. está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;
- IX. não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Instrução da CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada ou, em caso de alteração, a que vier substituí-la ("Instrução CVM 28"), e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- X. não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM 28;
- XI. não tem qualquer ligação com a Companhia que o impeça de exercer suas funções;
- XII. na data de celebração desta Escritura de Emissão, conforme organograma encaminhado pela Companhia, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:
- (a) primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em duas séries, para distribuição pública, da Companhia, com vencimento da primeira série em 15 de julho de 2017 e vencimento da segunda série em 15 de julho de 2019, em que foram emitidas 600.000 (seiscentas mil) debêntures, na data de emissão, no valor de R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), tendo ocorrido, até a data de celebração desta Escritura de Emissão, evento de amortização



DUCE SP
14 12 16

e não tendo ocorrido qualquer evento de resgate, conversão, repactuação ou inadimplemento, sendo tais debêntures garantidas por (i) alienação fiduciária de imóveis de propriedade da Companhia, como sucessora por incorporação de Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda., no valor correspondente a, no mínimo, 167% (cento e sessenta e sete por cento) do saldo devedor de tais debêntures, e (ii) cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Companhia, como sucessora por incorporação de Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda., presentes e futuros, decorrentes dos contratos de locação dos referidos imóveis (incluindo seus aditamentos);

- (b) quarta emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública, da Companhia, com vencimento em 5 de dezembro de 2016, em que foram emitidas 40.000 (quarenta mil) debêntures, na data de emissão, no valor de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), não tendo ocorrido, até a data de celebração desta Escritura de Emissão, qualquer evento de resgate, conversão, repactuação ou inadimplemento, não tendo sido amortizadas, até a data de celebração desta Escritura de Emissão, quaisquer parcelas do valor nominal unitário de cada uma de tais debêntures em circulação; e
- (c) quinta emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública, da Companhia, com vencimento em 5 de novembro de 2019, em que foram emitidas 50.000 (cinquenta mil) debêntures, na data de emissão, no valor de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), não tendo ocorrido, até a data de celebração desta Escritura de Emissão, qualquer evento de resgate, conversão, repactuação ou inadimplemento, não tendo sido amortizadas, até a data de celebração desta Escritura de Emissão, quaisquer parcelas do valor nominal unitário de cada uma de tais debêntures em circulação; e e

XIII. tendo em vista o disposto no inciso XII acima, assegurará tratamento equitativo a todos os Debenturistas e a todos os titulares das debêntures a que se refere o inciso XII acima.

- 8.2 O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de celebração desta Escritura de Emissão ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação de todas as obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, ou até sua efetiva substituição.
- 8.3 Em caso de ausência, impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, aplicam-se as seguintes regras:



DUCE SP
14 12 16

- I. é facultado aos Debenturistas, após o encerramento da Oferta, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em assembleia geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim;
- II. caso o Agente Fiduciário não possa continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura de Emissão, deverá comunicar imediatamente o fato à Companhia para que esta comunique aos Debenturistas, mediante convocação em assembleia geral de Debenturistas, solicitando sua substituição;
- III. caso o Agente Fiduciário renuncie às suas funções, deverá permanecer no exercício de suas funções até que uma instituição substituta seja indicada pela Companhia e aprovada pela assembleia geral de Debenturistas e assuma efetivamente as suas funções;
- IV. será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, assembleia geral de Debenturistas, para a escolha do novo agente fiduciário, que poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Companhia, por Debenturistas representando, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação, ou pela CVM; na hipótese da convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo aqui previsto, caberá à Companhia realizá-la, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumir o processo de escolha do novo agente fiduciário;
- V. a substituição do Agente Fiduciário (a) está sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 9º da Instrução CVM 28; e (b) se em caráter permanente, deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura de Emissão e aos demais Documentos das Obrigações Garantidas;
- VI. os pagamentos ao Agente Fiduciário substituído serão realizados observando-se a proporcionalidade ao período da efetiva prestação dos serviços;
- VII. o agente fiduciário substituto fará jus à mesma remuneração percebida pelo anterior, caso (a) a Companhia não tenha concordado com o novo valor da remuneração do agente fiduciário proposto pela assembleia geral de Debenturistas a que se refere o inciso IV acima; ou (b) a assembleia geral de Debenturistas a que se refere o inciso IV acima não delibere sobre a matéria;
- VIII. o agente fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la à Companhia e aos Debenturistas nos termos das Cláusulas 6.27 acima e 12 abaixo; e



DUCE SP
14 12 16

- IX. aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos emanados da CVM.
- 8.4 Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário, ou a instituição que vier a substituí-lo nessa qualidade:
- I. receberá uma remuneração:
- (a) de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por ano, devida pela Companhia, sendo a primeira parcela da remuneração devida no 5º (quinto) Dia Útil contado da data de celebração desta Escritura de Emissão, e as demais, no mesmo dia dos anos subsequentes, até o vencimento da Emissão, ou enquanto o Agente Fiduciário representar os interesses dos Debenturistas. A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação;
 - (b) reajustada anualmente, desde a data de pagamento da primeira parcela, pela variação do IGPM/Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGPM"), ou do índice que eventualmente o substitua, calculada *pro rata temporis*, se necessário;
 - (c) acrescida do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, da Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
 - (d) devida até o vencimento, resgate ou cancelamento das Debêntures e mesmo após o seu vencimento, resgate ou cancelamento na hipótese de atuação do Agente Fiduciário nas atividades inerentes à sua função em relação a Emissão, casos em que a remuneração devida ao Agente Fiduciário será calculada proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário, com base no valor da alínea (a) acima, reajustado conforme a alínea (b) acima;
 - (e) acrescida, em caso de mora em seu pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sobre os valores em atraso, de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e



BOCOP
14 12 16

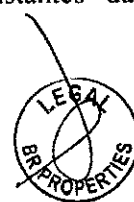
- (iii) atualização monetária pelo IGPM, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e
 - (f) realizada mediante depósito na conta corrente a ser indicada por escrito pelo Agente Fiduciário à Companhia, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento;
- II. será reembolsado pela Companhia por todas as despesas que comprovadamente incorrer para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de entrega de cópia dos documentos comprobatórios neste sentido, desde que as despesas tenham sido, sempre que possível, previamente aprovadas pela Companhia, as quais serão consideradas aprovadas caso a Companhia não se manifeste no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário, incluindo despesas com:
- (a) publicação de relatórios, editais de convocação, avisos, notificações e outros, conforme previsto nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
 - (b) extração de certidões;
 - (c) despesas cartorárias;
 - (d) transporte, viagens, alimentação e estadias, quando necessárias ao desempenho de suas funções nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas;
 - (e) despesas com fotocópias, digitalizações e envio de documentos;
 - (f) despesas com contatos telefônicos e conferências telefônicas;
 - (g) despesas com especialistas, tais como auditoria e fiscalização; e
 - (h) contratação de assessoria jurídica aos Debenturistas;
- III. poderá, em caso de inadimplência da Companhia no pagamento das despesas a que se referem os incisos I e II acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Debenturistas adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas, despesas estas que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Companhia, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas, na proporção de seus créditos, incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações



DUCE SP
14 12 16

propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas bem como sua remuneração, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Debenturistas para cobertura do risco de sucumbência; e

- IV. o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas que não tenha sido saldado na forma prevista no inciso III acima será acrescido à dívida da Companhia, tendo preferência sobre esta na ordem de pagamento.
- 8.5 Além de outros previstos em lei, na regulamentação da CVM e nesta Escritura de Emissão, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:
- I. responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;
 - II. proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
 - III. renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
 - IV. conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
 - V. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
 - VI. promover nos competentes órgãos, caso a Companhia não o faça, a inscrição e/ou o registro desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas e as respectivas averbações de seus aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes, sem prejuízo da configuração de inadimplemento de obrigação não pecuniária pela Companhia;
 - VII. acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
 - VIII. emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

- IX. verificar a regularidade da constituição da Garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas;
- X. examinar proposta de substituição dos bens dados em garantia, manifestando, se for o caso, sua expressa e justificada concordância, após aprovação pelos Debenturistas, nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas;
- XI. solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Companhia, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Companhia;
- XII. solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Companhia;
- XIII. convocar, quando necessário, assembleia geral de Debenturistas nos termos da Cláusula 9.3 abaixo;
- XIV. comparecer às assembleias gerais de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- XV. elaborar, no prazo legal, relatório anual destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, que deverá conter, ao menos, as informações abaixo, devendo, para tanto, a Companhia enviar todas as informações financeiras, atos societários e organograma do grupo societário da Companhia (que deverá conter os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas, e os integrantes de bloco de controle) e demais informações necessárias à realização do relatório que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados no prazo de até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório:
- (a) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Companhia, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Companhia;
 - (b) alterações estatutárias da Companhia ocorridas no período;
 - (c) comentários sobre as demonstrações financeiras da Companhia, com enfoque nos indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Companhia;
 - (d) posição da Oferta ou colocação das Debêntures no mercado;



DUCE SP
14 12 15

- (e) resgate, amortização, repactuação e pagamentos de Remuneração realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures realizadas pela Companhia;
 - (f) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio das Debêntures, de acordo com os dados obtidos com os administradores da Companhia;
 - (g) relação dos bens e valores eventualmente entregues à sua administração;
 - (h) cumprimento das demais obrigações assumidas pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas;
 - (i) declaração sobre a suficiência e exequibilidade da Garantia;
 - (j) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, realizadas pela própria Companhia e/ou por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Companhia em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os dados sobre tais emissões previstos no artigo 12, inciso XVII, alínea (k), itens 1 a 7, da Instrução CVM 28; e
 - (k) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;
- XVI. disponibilizar o relatório a que se refere o inciso XV acima no prazo máximo de 4 (quatro) meses contados do encerramento de cada exercício social da Companhia, ao menos na sede da Companhia, no escritório do Agente Fiduciário ou, quando instituição financeira, no local por ela indicado, na CVM, na CETIP e na sede do Coordenador Líder;
- XVII. publicar, às expensas da Companhia, nos termos da Cláusula 6.27 acima, comunicando aos Debenturistas que o relatório a que se refere o inciso XV acima encontra-se à disposição nos locais indicados no inciso XVI acima;
- XVIII. manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões perante a Companhia, o Escriturador, o Banco Liquidante e a CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Companhia e os Debenturistas, assim que subscreverem, integralizarem ou adquirirem as Debêntures, expressamente autorizam, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante e a CETIP a atenderem quaisquer solicitações realizadas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures, e seus respectivos Debenturistas;



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

- XIX. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, inclusive (a) daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer (b) daquela relativa à observância dos Índices Financeiros;
- XX. notificar os Debenturistas, se possível individualmente, ou, caso não seja possível, nos termos da Cláusula 6.27 acima, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que o Agente Fiduciário tomou ciência, de qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, sendo que comunicação de igual teor deve ser enviada à Companhia, à CVM e à CETIP;
- XXI. divulgar as informações referidas no inciso XV acima, alínea (j), em sua página na Internet tão logo delas tenha conhecimento; e
- XXII. divulgar aos Debenturistas e demais participantes do mercado, em sua página na Internet (www.pentagonotrustee.com.br) e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário das Debêntures, calculado pela Companhia em conjunto com o Agente Fiduciário.
- 8.6 No caso de inadimplemento, pela Companhia, de qualquer de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Debenturistas, devendo para tanto:
- I. declarar, observadas as condições desta Escritura de Emissão, antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e cobrar seu principal e acessórios;
 - II. observadas as disposições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, executar a Garantia, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, aos Debenturistas;
 - III. requerer a falência da Companhia, se não existirem garantias reais;
 - IV. tomar quaisquer outras providências necessárias para que os Debenturistas realizem seus créditos; e
 - V. representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial, recuperação extrajudicial ou, se aplicável, intervenção ou liquidação extrajudicial da Companhia.
- 8.6.1 Observado o disposto na Cláusula 6.26 acima (e subcláusulas), o Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas na Cláusula 8.6 acima, incisos I a IV, se, convocada a assembleia geral de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade das



000000
14 12 16

Debêntures em circulação. Na hipótese da Cláusula 8.6 acima, inciso V, será suficiente a deliberação da maioria das Debêntures em circulação.

- 8.7 O Agente Fiduciário deverá se balizar nas informações que lhe forem disponibilizadas pela Companhia para verificar o atendimento do Índice Financeiro, observado o disposto na Cláusula 7.1 acima, incisos I e II, e na Cláusula 8.5 acima, inciso XIX.
- 8.8 O Agente Fiduciário não será obrigado a realizar qualquer verificação de veracidade de qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Companhia ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões, e não será responsável pela elaboração desses documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Companhia elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.
- 8.9 O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Debenturistas, nos termos da Cláusula 9 abaixo, obrigando-se, tão-somente, a agir em conformidade com as instruções que lhe foram transmitidas pelos Debenturistas, nos termos da Cláusula 9 abaixo, e de acordo com as atribuições que lhe são conferidas por lei, pela Cláusula 8.5 acima e pelas demais disposições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas. Nesse sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Debenturistas que lhe forem transmitidas conforme definidas pelos Debenturistas, nos termos da Cláusula 9 abaixo, e reproduzidas perante a Companhia.
- 8.10 A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 28, dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, estando o Agente Fiduciário isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido das disposições legais e regulamentares aplicáveis, desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas.
9. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS
- 9.1 Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas
- 9.2 As assembleias gerais de Debenturistas poderão ser convocadas pelo Agente Fiduciário, pela Companhia, por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação, ou pela CVM.



P.

1

4

DUCE SP
14 12 16

- 9.3 A convocação das assembleias gerais de Debenturistas dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes nos termos da Cláusula 6.27 acima, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão, ficando dispensada a convocação no caso da presença da totalidade dos Debenturistas.
- 9.4 As assembleias gerais de Debenturistas instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, metade das Debêntures em circulação, e, em segunda convocação, com qualquer quórum.
- 9.5 A presidência e a secretaria das assembleias gerais de Debenturistas caberão aos Debenturistas eleitos por estes próprios ou àqueles que forem designados pela CVM.
- 9.6 Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturistas, a cada uma das Debêntures em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Exceto pelo disposto na Cláusula 9.6.1 abaixo, todas as deliberações, incluindo a concessão pelo Agente Fiduciário de renúncia antecipada ou perdão temporário (*waiver*) em relação a qualquer uma das obrigações da Companhia previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer outro Documento das Obrigações Garantidas, a serem tomadas em assembleia geral de Debenturistas dependerão de aprovação de Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação.
- 9.6.1 Não estão incluídos no quórum a que se refere a Cláusula 9.6 acima:
- I. os quóruns expressamente previstos em outras Cláusulas desta Escritura de Emissão; e
 - II. as alterações, que deverão ser aprovadas por Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação, (a) das disposições desta Cláusula; (b) de qualquer dos quóruns previstos nesta Escritura de Emissão; (c) da Remuneração, exceto pelo disposto na Cláusula 6.15.2 acima; (d) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura de Emissão; (e) do prazo de vigência das Debêntures; (f) da espécie das Debêntures; (g) da Garantia; (h) das disposições relativas a resgate antecipado facultativo; (i) das disposições relativas a amortizações antecipadas facultativas; (j) das disposições relativas à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; ou (k) da redação de qualquer Evento de Inadimplemento.
- 9.7 Para os fins desta Escritura de Emissão, "Debêntures em circulação" significam todas as Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures mantidas em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídas as Debêntures pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Companhia; (ii) a qualquer Controladora, a qualquer Controlada



e/ou a qualquer coligada da Companhia; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.

- 9.8 As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos nesta Escritura de Emissão, serão válidas e eficazes perante a Companhia e obrigarão todos os Debenturistas, independentemente de seu comparecimento ou voto na respectiva assembleia geral de Debenturistas.
- 9.9 Fica desde já certo e ajustado que esta Escritura de Emissão e os demais Documentos das Obrigações Garantidas poderão ser alterados, sem a necessidade de aprovação pelos Debenturistas, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturistas e somente quando tal alteração decorrer (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, BM&FBovespa, ou da CETIP; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação, ou aritmético; ou (iii) da atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração na denominação social, endereço e telefone, entre outros.
- 9.10 O Agente Fiduciário deverá comparecer às assembleias gerais de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.
- 9.11 Será obrigatória a presença dos representantes legais da Companhia nas assembleias gerais de Debenturistas convocadas pela Emissora. Nas assembleias convocadas pelos Debenturistas ou pelo Agente Fiduciário, a presença dos representantes legais da Companhia será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pelos Debenturistas ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.
- 9.12 Aplica-se às assembleias gerais de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

10. DECLARAÇÕES DA COMPANHIA

10.1 A Companhia, neste ato, na Data de Emissão e na Data de Subscrição, declara que:

- I. a Companhia e as Controladas são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade por ações ou sociedade limitada, conforme o caso, de acordo com as leis brasileiras, estão devidamente autorizadas a desempenharem as atividades descritas em seus objetos sociais, e, no caso da Companhia, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM;
- II. está devidamente autorizada e obterá, até a data de integralização das Debêntures, todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações



DUCEAP
14 12 15

Garantidas e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

- III. os representantes legais da Companhia que assinam esta Escritura de Emissão têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- IV. esta Escritura de Emissão e os demais Documentos das Obrigações Garantidas e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Companhia, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- V. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão e da Oferta (a) não infringem o estatuto social da Companhia; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, observados os *waivers* que serão obtidos até a data de integralização das Debêntures; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Companhia e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Companhia e/ou qualquer de seus ativos;
- VI. está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;
- VII. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Companhia, em observância ao princípio da boa-fé;
- VIII. os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário e/ou aos potenciais Investidores Profissionais são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos nos termos da regulamentação vigente e incluem os



documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures;

- IX. as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2013, 2014 e 2015 e aos períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2014, 2015 e 2016 representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
- X. está, assim como as Controladas, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam necessárias para a execução de suas atividades, exceto por aqueles que estejam sendo questionado de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante, e estão 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, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;
- XI. está, assim como as Controladas, em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento não tenha um Efeito Adverso Relevante;
- XII. possui, assim como as Controladas, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação e cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante;
- XIII. cumpre e faz cumprir, assim como suas Controladoras, Controladas, coligadas, sociedades sob controle comum, empregados e eventuais subcontratados, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a



DUCESP
14 12 16

11. DESPESAS

- 11.1 Correrão por conta da Companhia todos os custos incorridos com a Emissão e a Oferta e com a estruturação, emissão, registro, depósito e execução das Debêntures e da Garantia, incluindo publicações, inscrições, registros, depósitos, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador, do Banco Liquidante, do Banco Depositário, do Auditor Independente, da(s) agência(s) de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures ou à Garantia.

12. COMUNICAÇÕES

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

I. para a Companhia:

BR Properties S.A.

Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini
Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar
04578-000 São Paulo, SP

At.: Sr. André Fernandes Berenguer

Telefone: (11) 3201-1000

Fac-símile: (11) 3201-1001

Correio Eletrônico: andre@brpr.com.br

C.c.: Vanessa Rizzon – Jurídico

Correio Eletrônico: juridico@brpr.com.br

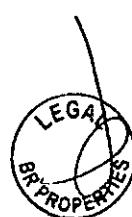
II. para o Agente Fiduciário:

Pentágono S.A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304
22640-102 Rio de Janeiro, RJ

At.: Sra. Nathalia Machado Loureiro

Sra. Marcelle Motta Santoro



DUCE SP
14 12 16

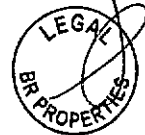
Sr. Marco Aurélio Ferreira
Telefone: (21) 3385-4565
Fac-símile: (21) 3385-4046
Correio Eletrônico: operacional@pentagonotruster.com.br

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 13.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 13.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.
- 13.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.
- 13.4 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.
- 13.5 As partes reconhecem esta Escritura de Emissão e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I, III e V, da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").
- 13.6 Para os fins desta Escritura de Emissão, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

14. LEI DE REGÊNCIA

- 14.1 Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.



DUCESP
14 12 16

15. FORO

- 15.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

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

São Paulo, 07 de dezembro de 2016.

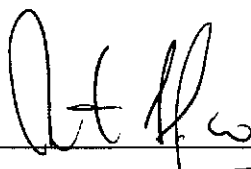
(As assinaturas seguem na página seguinte.)



JUCESP
14 12 16

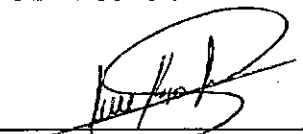
Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Sexta Emissão de BR Properties S.A., celebrado em 07 de dezembro de 2016, entre BR Properties S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários – Página de Assinaturas.

BR PROPERTIES S.A.

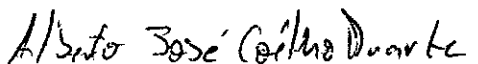

Nome: **Martin Andrés Jaco**
Cargo: **Diretor Presidente**


Nome: **André F. Berenguer**
Cargo: **Diretor**

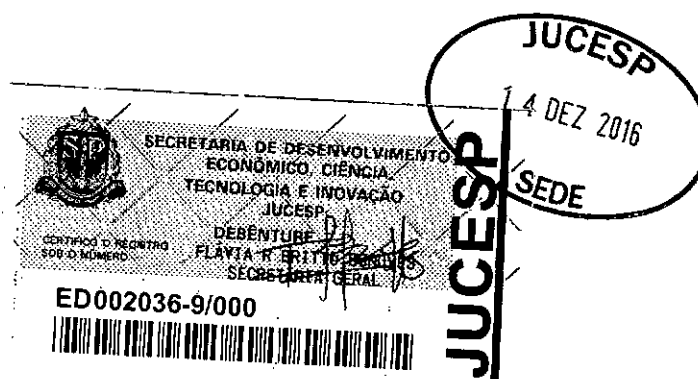
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS


Nome: **Nilsimara Oliveira**
Cargo: **Kojo Ferrelra
Procuradora**

Testemunhas:


Nome: **Alberto José Coelho Duarte**
Id.: **RG: 33.654.063-2**
CPF/MF: **CPF: 357.656.848-40**


Nome: **Tatiana de Souza Pinto**
Id.: **OAB/SP 250.647**



DUCESP
14 12 16

ANEXO I

Modelo de Correspondência

São Paulo, [•] de [•] de 2016.

Pentágono S.A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304
22640-102 Rio de Janeiro, RJ

At.: Nathalia Machado Loureiro
Marcelle Motta Santoro
Marco Aurélio Ferreira

Ref: Repactuação – Debêntures da Sexta Emissão de BR Properties S.A.

Prezados Senhores,

Fazemos referência à Cláusula 6.16 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Sexta Emissão da BR Properties S.A. ("Escritura de Emissão").

Os termos utilizados nesta correspondência iniciados em letras maiúsculas têm o significado que lhes é atribuído na Escritura de Emissão, exceto se de outra forma aqui previsto.

Tendo em vista a [publicação/envio] do Comunicado de Repactuação pela Companhia em [•] de [•] de [•], servimo-nos da presente, nos termos da Cláusula 6.16.3 da Escritura de Emissão, para informar V.Sas. que não concordamos com a Repactuação das Debêntures prevista no Comunicado de Repactuação acima mencionado.

Atenciosamente,

[DEBENTURISTA]



DUCE SP
14 12 16

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

