

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE  
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM  
GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS  
RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, DA PROPERTY BRASIL S.A.**

entre

**PROPERTY BRASIL S.A.**  
como Emissora

e

**PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**  
como Agente Fiduciário, representando a comunhão dos Debenturistas

Datado de  
**16 de dezembro de 2015**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, DA PROPERTY BRASIL S.A.**

Pelo presente instrumento particular, de um lado:

**PROPERTY BRASIL S.A.**, sociedade anônima sem registro de capital aberto perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Luiz Carlos Berrini, 1511, conjunto 41, sala 03, inscrita no inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 10.395.731/0001-37, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Emissora" ou "Companhia");

e, de outro lado,

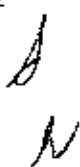
**PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 67.030.395/0001-46, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Agente Fiduciário"), na qualidade de representante dos titulares das Debêntures (conforme abaixo definido) ("Debenturistas"),

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, firmar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Property Brasil S.A.*" ("Escritura" ou "Escritura de Emissão"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA I  
AUTORIZAÇÃO**

1.1. A presente Escritura é firmada com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária de acionistas da Emissora realizada em 15 de dezembro de 2015 ("AGE da



Emissora"), na qual: **(i)** foram aprovadas as condições da Emissão (conforme abaixo definido), nos termos do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"); **(ii)** foi aprovada a constituição do Penhor de Quotas (conforme abaixo definido) e **(iii)** a Diretoria da Companhia foi autorizada a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da Emissão (conforme abaixo definido).

1.2. A Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido), conforme aplicável, foram aprovadas com base nas deliberações da Reunião dos Sócios da **(i)** Terras de Bragança Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.621.611/0001-82 ("Terras de Bragança"); **(ii)** PB Cachoeira Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.476.603/0001-18 ("PB Cachoeira"); **(iii)** PB Guarujá Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.476.603/0001-18 ("PB Guarujá"); **(iv)** PB Indaiatuba Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.464.114/0001-46 ("PB Indaiatuba"); **(v)** PB Itatiba Desenvolvimento Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.342.288/0001-36 ("PB Itatiba"); **(vi)** Espírito Santo Itatiba II Desenvolvimento Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.896.406/0001-10 ("PB Itatiba II"); **(vii)** PB Itatiba III Desenvolvimento Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.895.680/0001-75 ("PB Itatiba III"); e **(viii)** PB Itatiba IV Desenvolvimento Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.790.382/0001-46 ("PB Itatiba IV"), todas realizadas em 15 de dezembro de 2015 ("Reunião de Sócios").

## **CLÁUSULA II**

### **REQUISITOS**

A 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da Emissora ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), para distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476" e "Oferta", respectivamente), será realizada com observância aos requisitos abaixo.

#### **2.1. Dispensa de Registro na CVM**

2.1.1. Nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476 a Oferta está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, e do artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, por se tratar de oferta pública de valores mobiliários, com esforços restritos de distribuição, não sendo objeto de protocolo, registro e arquivamento perante a CVM, exceto pelo envio da comunicação sobre o início da Oferta e a comunicação de seu

encerramento à CVM, nos termos dos artigos 7º-A e 8º, respectivamente, da Instrução CVM n.º 476 ("Comunicação de Início" e "Comunicação de Encerramento", respectivamente).

## **2.2. Registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA")**

2.2.1. Por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição, a Oferta poderá vir a ser registrada na ANBIMA, nos termos do parágrafo 2º do artigo 1º do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários", atualmente em vigor ("Código ANBIMA"), exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 8º do Código ANBIMA, desde que sejam expedidas diretrizes específicas nesse sentido pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA, até o momento do protocolo de Comunicação de Encerramento da Emissão na CVM.

## **2.3. Arquivamento na Junta Comercial e Publicações dos Atos Societários**

2.3.1. A ata da AGE da Emissora será devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP") e no jornal "O Dia", nos termos do artigo 62, inciso I, e artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, assim como seguirão este procedimento eventuais atos societários da Emissora posteriores, que sejam realizados em razão da Emissão.

## **2.4. Arquivamento da Escritura na Junta Comercial**

2.4.1. Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCESP, nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações. Uma via original desta Escritura e de seus eventuais aditamentos devidamente arquivados na JUCESP deverão ser enviadas ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data do respectivo arquivamento.

2.4.2. Qualquer aditamento à presente Escritura deverá conter, em seu anexo, a versão consolidada dos termos e condições da Escritura, contemplando as alterações realizadas.

## **2.5. Registro das Garantias**

2.5.1. O Contrato de Penhor de Quotas (conforme definido abaixo) será registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na forma e

prazo previstos no respectivo contrato. Uma via original do Contrato de Penhor de Quotas e de seus eventuais aditamentos devidamente registrados deverão ser entregues ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do respectivo registro. Adicionalmente, o contrato social da Terras de Bragança e da Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.270.232/0001-22 ("Sintra"), deverá ser alterado e apresentado para registro na junta comercial competente, a fim de evidenciar a constituição do Penhor de Quotas (conforme definido abaixo).

2.5.2. O Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo), será registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Cidades de São Paulo e Osasco, ambas localizadas no Estado de São Paulo, na forma e prazo previstos no respectivo contrato. Uma via original do Contrato de Cessão Fiduciária e de seus eventuais aditamentos devidamente registrados deverão ser entregues ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do respectivo registro.

2.5.3. Os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel serão registrados nos Cartórios de Registro de Imóveis das Cidades de (i) Indaiatuba; (ii) Guarujá; (iii) Itatiba; (iv) Bragança Paulista e (v) Atibaia (Imóvel localizado no município de Jarinu), conforme o caso, todas localizadas no Estado de São Paulo, na forma e prazo previstos nos respectivos contratos. Uma via original de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e de seus eventuais aditamentos devidamente registrados deverão ser entregues ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do respectivo registro juntamente com as certidões de matrícula de inteiro teor dos imóveis alienados contendo a averbação da Alienação Fiduciária.

## **2.6. Registro para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica**

2.6.1. As Debêntures serão depositadas para:

- (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da CETIP; e
- (ii) negociação no mercado secundário por meio do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

2.6.2. Não obstante o descrito na Cláusula 2.6.1 acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Instrução CVM 539") e depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição por Investidores Profissionais (conforme abaixo definido), conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, e uma vez verificado o cumprimento, pela Companhia, de suas obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação das Debêntures deverá ser realizada sempre respeitando as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

### **CLÁUSULA III**

#### **CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

##### **3.1. Objeto Social da Emissora**

3.1.1 De acordo com o artigo 3º do seu estatuto social, a Emissora tem por objeto social (i) o desenvolvimento, de forma isolada ou em parceria, de empreendimentos imobiliários, a incorporação, construção, e o loteamento de imóveis, bem como a administração de bens próprios; (ii) a prestação de serviços de assessoria para a prospecção, concepção, desenvolvimento e implantação de empreendimentos imobiliários, em suas várias etapas, desde que a execução de tais serviços não requeira registro em órgãos reguladores ou entidades de classe; e (iii) a participação em outras sociedades, como quotista ou acionista.

##### **3.2. Número da Emissão**

A presente Emissão constitui a 2ª (segunda) emissão de Debêntures da Emissora.

##### **3.3. Valor Total da Emissão**

O valor total da Emissão será de R\$143.000.000,00 (cento e quarenta e três milhões de reais) na Data de Emissão, conforme abaixo definida ("Valor Total da Emissão").

##### **3.4. Número de Séries**

A Emissão será realizada em série única.

### 3.5. Garantias

3.5.1. A fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora perante os Debenturistas, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Emissora em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, Remuneração (conforme abaixo definido), o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração do Agente Fiduciário, do Banco Liquidante e Escriturador (conforme abaixo definido) e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Debenturistas decorrentes das Debêntures e desta Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas"), as Debêntures contarão com as seguintes garantias:

- (i) Penhor de Quotas: Penhor constituído por meio do "Instrumento Particular de Contrato de Penhor de Quotas e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Contrato de Penhor de Quotas" e "Penhor de Quotas"), das quotas de emissão da Sintra e da Terras de Bragança ("Quotas Empenhadas");
- (ii) Cessão Fiduciária: Cessão fiduciária de todos os recursos disponíveis **(a)** na conta vinculada de titularidade da Emissora na qual serão depositadas parte das receitas auferidas pela Emissora com a venda dos Imóveis Grandes (conforme abaixo definido) ("Conta Vinculada Imóveis Grandes") e **(b)** na conta vinculada de titularidade da Terras de Bragança na qual serão depositadas parte das receitas auferidas pela Terras de Bragança com a venda dos Imóveis Varejo (conforme abaixo definido) ("Conta Vinculada Imóveis Varejo") e, em conjunto com a Conta Vinculada Imóveis Grandes, as "Contas Vinculadas", e que serão movimentáveis de acordo com o disposto no "Contrato de Administração de Contas Vinculadas e Outras Avenças" celebrado entre a Emissora, a instituição financeira contratada para atuar como banco depositário das Contas Vinculadas, a Terras de Bragança e o Agente Fiduciário ("Contrato de Administração de Contas") e constituída por meio do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Contrato de Cessão Fiduciária" e "Cessão Fiduciária", respectivamente); e

- (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel. Alienação e transferência da propriedade fiduciária, do domínio resolúvel e da posse indireta dos imóveis localizados nas Cidades de (a) Indaiatuba; (b) Guarujá; (c) Itatiba; (d) Bragança Paulista e (e) Jarinu (imóvel a ser registrado no cartório de Atibaia), todas localizadas no Estado de São Paulo, e registrados sob as matrículas listadas no Anexo I desta Escritura de Emissão, incluindo todas as suas acessões, construções, benfeitorias e instalações, presentes e futuras ("Imóveis Grandes", "Imóveis Varejo" e, em conjunto, os "Imóveis"), conforme previsto em cada "Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças", a serem celebrados entre a Terras de Bragança, a PB Cachoeira, PB Guarujá, PB Indaiatuba, PB Itatiba, PB Itatiba II, PB Itatiba III e PB Itatiba IV e o Agente Fiduciário ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel" e, em conjunto com o Contrato de Penhor de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária, os "Contratos de Garantia" e "Alienação Fiduciária de Imóvel" e, em conjunto com o Penhor de Quotas e a Cessão Fiduciária, as "Garantias", respectivamente).

3.5.2. A Companhia se obriga a, a partir do último Dia Útil do 6º (sexto) mês contado da Data de Emissão até a Data de Vencimento, fazer com que a Alienação Fiduciária de Imóveis cumpra com um índice de garantia equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) do Valor Total da Emissão ou do saldo devedor da Debentures naquele momento, dos dois o menor, ("Índice de Cobertura Mínimo") observado que o valor dos Imóveis será calculado conforme laudo de avaliação elaborado por uma das seguintes empresas (i) Engenbanc Engenharia e Serviços Ltda., (ii) Tecplan Engenharia Consultoria e Planejamento S/C Ltda. ou (iii) outra empresa de primeira linha, reconhecida no mercado, com a mesma reputação das anteriores, desde que tenha sido prévia e expressamente anuída pelos Debenturistas ("Empresas Especializadas"). A Emissora obriga-se, ainda, a informar o Agente Fiduciário, por escrito, do cumprimento ou não do Índice de Cobertura Mínimo até o final do prazo estabelecido neste item.

3.5.2.1. Caso a Companhia, no último Dia Útil do 6º (sexto) mês contado a partir da Data de Emissão, não possua Imóveis suficientes para cumprir com o Índice de Cobertura Mínimo, poderá optar, a exclusivo critério da Companhia, por: (i) realizar a Amortização Extraordinária em montante suficiente para que o Índice de Cobertura Mínimo seja atendido, observados os termos do item 5.1.1 abaixo; (ii) solicitar a reavaliação do valor dos Imóveis para as Empresas Especializadas, nos termos e condições descritos no item 5.1.2 e seguintes de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, de forma a atender o Índice de Cobertura Mínimo, caso o valor dos Imóveis sofra um aumento em decorrência de tal reavaliação; e/ou (iii) constituir garantias adicionais às garantias constituídas no âmbito das Debêntures, observados que os termos e

condições de tais garantias adicionais deverão ser aprovados pelos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas.

Liberação Antecipada da Alienação Fiduciária de Imóveis:

3.5.3. Tendo em vista que a Emissora, no desenvolvimento de suas atividades, poderá realizar a comercialização dos Imóveis, as Alienações Fiduciárias de Imóveis poderão ser liberadas previamente ao pagamento das Obrigações Garantidas, de forma total ou parcial, conforme o caso, nas hipóteses e de acordo com os procedimentos previstos neste item, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas ("Liberação Antecipada de Imóveis").

3.5.4. Caso a Emissora realize a comercialização de qualquer dos Imóveis Grandes, a Emissora compromete-se a (i) encaminhar ao Agente Fiduciário documentos comprobatórios da comercialização do respectivo Imóvel Grande junto ao potencial adquirente ("Notificação de Comercialização de Imóvel Grande"); e (ii) efetuar (ou instruir o adquirente do Imóvel Grande para que faça) o depósito, na Conta Vinculada Imóveis Grandes, do Valor de Comercialização Imóveis Grandes (conforme abaixo definido).

3.5.4.1. No prazo de 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento da Notificação de Comercialização de Imóvel Grande, o Agente Fiduciário deverá celebrar e entregar à Emissora uma declaração de promessa de liberação, na forma indicada no Anexo III, independente de aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas ("Declaração de Promessa de Liberação"). Depois de preenchidas as condições constantes na Declaração de Promessa de Liberação, incluindo o depósito na Conta Vinculada Imóveis Grandes, nos termos do item 3.5.4.2, abaixo, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, celebrar e entregar à Emissora o termo de liberação de Garantia, na forma indicada no Anexo II, independente de aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas ("Termo de Liberação de Garantia").

3.5.4.2. O valor a ser depositado pela Emissora e/ou pelo adquirente do Imóvel Grande na Conta Vinculada Imóveis Grandes deverá ser equivalente ao valor do respectivo Imóvel Grande indicado no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ("Valor do Gravame do Imóvel Grande") acrescido do montante correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) da diferença entre o Valor do Gravame do Imóvel Grande e o valor efetivamente pago pelo adquirente do Imóvel Grande, caso este venha a ser superior ao Valor do Gravame do Imóvel Grande ("Valor de Comercialização Imóveis Grandes"), valor este que deve automaticamente ser utilizado para Amortização Compulsória, conforme item 5.2 abaixo.

3.5.4.3. A Emissora poderá solicitar a liberação dos Imóveis Grandes, mediante (i) depósito do Valor do Gravame do Imóvel Grande ou do Valor de Comercialização dos Imóveis Grandes, conforme o caso e de acordo com a cláusula 3.5.4.2 acima na Conta Vinculada Imóveis Grandes, que será automaticamente utilizado para a Amortização Compulsória, conforme item 5.2 abaixo e (ii) a constituição de cessão fiduciária em favor dos Debenturistas sobre os recebíveis oriundos da possível venda do respectivo Imóvel Grande, em montante equivalente ao Valor de Comercialização de Imóveis Grandes, caso esta venda ocorra no prazo de até 1 (um) ano contado da data da liberação do respectivo Imóvel Grande. Neste caso, o Agente Fiduciário deve proceder conforme descrito no item 3.5.4.1 acima;

3.5.4.4. Caso a Emissora realize a comercialização de qualquer dos Imóveis Varejo, a Emissora compromete-se a (i) encaminhar ao Agente Fiduciário documentos comprobatórios da comercialização do respectivo Imóvel Varejo junto ao potencial adquirente ("Notificação de Comercialização de Imóvel Varejo"); e (ii) efetuar (ou instruir o adquirente do Imóvel Varejo para que faça, à opção da Emissora) o(s) depósito(s) na Conta Vinculada Imóveis Varejo, até o limite do respectivo valor do Imóvel Varejo indicado no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ("Valor do Gravame do Imóvel Varejo").

3.5.4.4.1. No prazo de 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento da Notificação de Comercialização de Imóvel de Varejo, o Agente Fiduciário deverá celebrar e entregar à Emissora a Declaração de Promessa de Liberação, na forma indicada no Anexo III, independente de aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas. Após a comprovação de depósito(s) na Conta Vinculada Imóveis Varejo do Valor do Gravame do Imóvel Varejo a ser liberado, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, celebrar e entregar à Emissora o Termo de Liberação de Garantia, na forma indicada no Anexo II, independente de aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas.

3.5.4.4.2. Os recursos referentes ao Valor do Gravame do Imóvel Varejo deverão ficar retidos na Conta Vinculada Imóveis Varejo até que seja verificada a existência de saldo na Conta Vinculada Imóveis Varejo em montante igual ou superior a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais) ("Saldo Mínimo"). Nesta hipótese, a Emissora deverá (i) encaminhar ao Agente Fiduciário documentos comprobatórios da existência do Saldo Mínimo e (ii) realizar a Amortização Compulsória, nos termos do item 5.2 abaixo, em montante equivalente ao Saldo Mínimo.

3.5.4.4.3. Não será permitida qualquer Liberação Antecipada de Imóveis caso tenha ocorrido e/ou esteja em andamento qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, sendo certo que os prazos de cura eventualmente incluídos em tais hipóteses não serão considerados para este fim.

3.5.4.4. Sem prejuízo dos procedimentos descritos nesta cláusula e das disposições dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, na hipótese de qualquer Liberação Antecipada de Imóveis, as Partes deverão providenciar a celebração dos respectivos aditamentos aos Contratos de Alienação Fiduciária e da Escritura de Emissão, observado que (i) referidos aditamentos deverão ter por objeto exclusivamente a Liberação Antecipada de Imóveis; (ii) referidos aditamentos deverão ser celebrados, no máximo, em periodicidade semestral, e (iii) as Partes ficam desde de já autorizadas a celebrar os aditivos nos termos desta cláusula independente de aprovação pelos titulares das Debêntures, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas.

3.5.4.5. Todas e quaisquer despesas incorridas por qualquer das Partes no cumprimento das obrigações previstas nos itens 3.5.3 e 3.5.4 acima deverão ser suportadas pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão.

### **3.6. Procedimento de Distribuição**

3.6.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de garantia firme de colocação para a totalidade das debêntures, com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários responsável pela distribuição das Debêntures ("Coordenador Líder"), nos termos do "*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação da totalidade das Debêntures, da 2ª (Segunda) Emissão da Property Brasil S.A.*", a ser celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder ("Contrato de Colocação").

3.6.2. A Oferta será realizada em observância ao plano de distribuição previamente acordado entre a Emissora e o Coordenador Líder, conforme estabelecido nesta Escritura de Emissão e no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição").

3.6.3. O Plano de Distribuição seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, conforme previsto no Contrato de Colocação. Para tanto, os Coordenadores poderão acessar conjuntamente, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.6.3.1. Nos termos da Instrução CVM 476, a Oferta será destinada a Investidores Profissionais, e para fins da Oferta, serão considerados "Investidores Profissionais" aqueles investidores referidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM 539, observado que os fundos de

investimento e carteiras administradas de valores mobiliários cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como um único investidor, para os fins dos limites previstos na Cláusula 3.6.3 acima.

3.6.3.2. No ato de subscrição das Debêntures, os Investidores Profissionais assinarão declaração atestando que efetuaram sua própria análise com relação à capacidade de pagamento da Emissora e atestando sua condição de Investidor Profissional, de acordo com o Anexo 9-A da Instrução CVM 539, e estar cientes, entre outras coisas, de que: (i) a Oferta não foi registrada perante a CVM, e que poderá vir a ser registrada na ANBIMA apenas para fins de informação de base de dados, nos termos da Cláusula 2.2 acima, desde que expedidas diretrizes específicas pela ANBIMA até a data da Comunicação de Encerramento; e (ii) as Debêntures estão sujeitas a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável e nesta Escritura, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os termos e condições desta Escritura.

3.6.4. A Emissora obriga-se a: (i) não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta a qualquer Investidor Profissional, exceto se previamente acordado com o Coordenador Líder; e (ii) informar ao Coordenador Líder, até o Dia Útil imediatamente subsequente, a ocorrência de contato que receba de potenciais Investidores Profissionais que venham a manifestar seu interesse na Oferta, comprometendo-se desde já a não tomar qualquer providência em relação aos referidos potenciais Investidores Profissionais nesse período.

3.6.5. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta, independentemente da ordem cronológica.

3.6.6. Não haverá preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas ou controladores diretos ou indiretos da Emissora.

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

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

### **3.7. Banco Liquidante e Escriturador**

3.7.1. O banco liquidante e o escriturador da presente Emissão será o Banco Bradesco S.A., localizado na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, s/n.º ("Banco Liquidante" e "Escriturador", cujas definições incluem qualquer outras instituições que venham suceder o Banco Liquidante e o Escriturador nas prestação dos serviços relativos às Debêntures).

### **3.8. Destinação dos Recursos**

3.8.1. Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão utilizados para o reperfilamento de passivos financeiros da Emissora.

## **CLÁUSULA IV CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS DEBÊNTURES**

**4.1. Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 29 de dezembro de 2015 ("Data de Emissão").

**4.2. Forma, Conversibilidade e Comprovação da Titularidade:** As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Debêntures que estiverem custodiadas eletronicamente na CETIP, conforme o caso, será expedido por esta extrato em nome do Debenturista, que servirá como comprovante de titularidade de tais Debêntures.

**4.3. Conversibilidade:** As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

**4.4. Espécie:** As Debêntures serão da espécie com garantia real.

**4.5. Prazo e Data de Vencimento:** Observado o disposto nesta Escritura, as Debêntures terão prazo de vencimento de 869 (oitocentos e sessenta e nove) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de maio de 2018 ("Data de Vencimento").

**4.6. Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"). O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será corrigido ou atualizado monetariamente por qualquer índice.

**4.7. Quantidade de Debêntures:** Serão emitidas 143.000 (cento e quarenta e três mil) debêntures.

**4.8. Preço de Subscrição e Forma de Integralização**

4.8.1. As Debêntures serão subscritas, a qualquer momento, a partir da data de início de distribuição, conforme informada na Comunicação de Início, durante o prazo de colocação das Debêntures.

4.8.2. As Debêntures serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, em uma única data, pelo seu Valor Nominal Unitário ("Data de Integralização"), utilizando-se 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos estabelecidos pela CETIP.

**4.9. Atualização Monetária das Debêntures:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.

**4.10. Remuneração**

4.10.1. As Debêntures farão jus a juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro 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"), acrescida de spread (sobretaxa) de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis calculados a partir da Data de Integralização até a Data de Vencimento, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou Saldo do Valor Nominal Unitário ("Remuneração").

4.10.2. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso), desde a Data de Integralização (inclusive) até a data de pagamento da Remuneração em questão, data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento (conforme abaixo definido) ou data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total

(conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

*J* - valor da Remuneração devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*VNe* - Valor Nominal Unitário de Emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário da Debênture, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e.

*FatorJuros* - Fator de Juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

onde:

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

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

onde:

*nDI* = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo "nDI" um número inteiro;

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

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

onde:

*DIk* = Taxa DI-Over, divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

*FatorSpread* = sobretaxa de juros fixo, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

*spread* = 3,5000;

*n* = número de dias úteis entre a data do próximo evento e a data do evento anterior, sendo "n" um número inteiro;

*DT* = número de dias úteis entre o último e o próximo evento, sendo "DT" um número inteiro;

*DP* = número de dias úteis entre o último evento e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

O fator resultante da expressão  $(1 + DIk)$  é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento, assim como seu produtório.

4.10.3. Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + DIk)$  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; e

4.10.4. Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

4.10.6. Observado o disposto no parágrafo abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a

Emissora e o titular das Debêntures quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.10.7. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração das Debêntures, será convocada, pelo Agente Fiduciário, Assembleia Geral de Debenturistas, nos termos da Escritura de Emissão, a qual terá como objeto a deliberação pelos Debenturistas, de comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro de Remuneração das Debêntures, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração entre a Emissora e os Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, a Emissora deverá adquirir a totalidade das Debêntures, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia, pelo seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data da efetiva aquisição, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Integralização das Debêntures. As Debêntures adquiridas nos termos deste item serão canceladas pela Emissora. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração das Debêntures a serem adquiridas, para cada dia do período em que houve a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

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

#### **4.11. Pagamento da Remuneração**

4.11.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária, Amortização Compulsória ou Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração será paga mensalmente, a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contado a partir da Data de Emissão, sendo que o primeiro pagamento de Remuneração será devido em 29 de janeiro de 2017 e o último pagamento de remuneração na Data de Vencimento ou na

data em que ocorrer o Vencimento Antecipado, se for o caso, o que ocorrer primeiro, conforme indicado na tabela abaixo (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração")

<b>Datas de Pagamento da Remuneração</b>
29 de janeiro de 2017
28 de fevereiro de 2017
29 de março de 2017
29 de abril de 2017
29 de maio de 2017
29 de junho de 2017
29 de julho de 2017
29 de agosto de 2017
29 de setembro de 2017
29 de outubro de 2017
29 de novembro de 2017
29 de dezembro de 2017
29 de janeiro de 2018
28 de fevereiro de 2018
29 de março de 2018
29 de abril de 2018
Data de Vencimento

4.11.2. Farão jus aos pagamentos das Debêntures aqueles que sejam Debenturistas ao final do Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração prevista na Escritura de Emissão.

#### **4.12. Amortização Programada do Valor Nominal Unitário**

4.12.1. A amortização do Valor Nominal Unitário ("Amortização Programada") será realizada mensalmente, a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contado a partir da Data de

Emissão, sendo a primeira parcela devida no dia 29 de janeiro de 2017 e a última na Data de Vencimento, nas datas e percentuais indicados na tabela abaixo:

Parcela	Data de Amortização	Percentual de Amortização
1ª	29 de janeiro de 2017	5,8823%
2ª	28 de fevereiro de 2017	5,8823%
3ª	29 de março de 2017	5,8823%
4ª	29 de abril de 2017	5,8823%
5ª	29 de maio de 2017	5,8823%
6ª	29 de junho de 2017	5,8823%
7ª	29 de julho de 2017	5,8823%
8ª	29 de agosto de 2017	5,8823%
9ª	29 de setembro de 2017	5,8823%
10ª	29 de outubro de 2017	5,8823%
11ª	29 de novembro de 2017	5,8823%
12ª	29 de dezembro de 2017	5,8823%
13ª	29 de janeiro de 2018	5,8823%
14ª	28 de fevereiro de 2018	5,8823%
15ª	29 de março de 2018	5,8823%
16ª	29 de abril de 2018	5,8823%
17ª	Data de Vencimento	Saldo do Valor Nominal Unitário
<b>Total</b>		100,00%

**4.13. Local de Pagamento:** Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora no respectivo vencimento utilizando-se, conforme o caso: (i) os procedimentos adotados pela CETIP, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP, conforme o caso; e/ou (ii) os procedimentos adotados pelo Escriturador, para as Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP.

**4.14. 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 a data do vencimento coincidir com dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento das Debêntures, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo. Para os demais fins desta Escritura de Emissão, "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

**4.15. Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, ocorrendo impropriedade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").

**4.16. Decadência dos Direitos aos Acréscimos:** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.15 acima, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora no jornal indicado na Cláusula 4.18 abaixo, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração das Debêntures e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento.

**4.17. Repactuação:** As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

**4.18. Publicidade:** Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos no DOESP e no jornal "O Dia" ("Aviso aos Debenturistas"), bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores (<http://www.propertybrasil.com.br>), observado o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e as limitações impostas pela Instrução CVM 476 em relação à publicidade da Oferta e aos prazos legais, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário, a CETIP e a ANBIMA a respeito de qualquer publicação na data da sua realização, sendo certo que, caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo para divulgação de suas informações.

**4.19. Imunidade de Debenturistas:** Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Liquidante e à Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis de antecedência em relação à data prevista para recebimento de quaisquer valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sendo certo que, caso o Debenturista não envie referida documentação, a Emissora fará as retenções dos tributos previstos na legislação tributária em vigor nos rendimentos de tal Debenturista.

4.19.1 O Debenturista que tenha apresentado documentação comprobatória de sua condição de imunidade ou isenção tributária, nos termos do item 4.19 acima, e que tiver essa condição alterada e/ou revogada por disposição normativa, ou por deixar de atender as condições e requisitos porventura prescritos no dispositivo legal aplicável, ou, ainda, tiver essa condição questionada por autoridade judicial, fiscal ou regulamentar competente, ou, ainda, que tenha esta condição alterada e/ou revogada por qualquer outra razão que não as mencionadas neste item 4.19.1, deverá comunicar esse fato, de forma detalhada e por escrito, ao Banco Liquidante e Escriturador, com cópia para a Emissora, bem como prestar qualquer informação adicional em relação ao tema que lhe seja solicitada pelo Banco Liquidante e Escriturador ou pela Emissora.

4.19.2. Mesmo que tenha recebido a documentação referida no item 4.19.1 acima, e desde que tenha fundamento legal para tanto, fica facultado à Emissora depositar em juízo ou descontar de quaisquer valores relacionados às Debêntures a tributação que entender devida.

**4.20. Classificação de Risco:** Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir rating às Debêntures.

#### **CLÁUSULA V**

#### **RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, AMORTIZAÇÃO COMPULSÓRIA E AQUISIÇÃO FACULTATIVA**

##### **5.1. Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Extraordinária**

5.1.1. A Emissora poderá, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade do Debenturista, realizar: (i) o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total"); ou (ii) a amortização extraordinária, neste caso, limitada a até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável), que deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures ("Amortização Extraordinária"). Não será

admitido o resgate antecipado parcial ou amortização antecipada facultativa total das Debêntures.

5.1.2. O Resgate Antecipado Facultativo Total somente poderá ocorrer mediante aviso individual enviado à totalidade dos Debenturistas ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total"), o qual também deverá ser enviado com cópia para o Agente Fiduciário e à CETIP, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data prevista para realização do efetivo Resgate Antecipado Total ("Data do Resgate Antecipado Facultativo Total").

5.1.2.1. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, os Debenturistas farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável), acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou desde a Data do Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável até a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total").

5.1.2.2. Não será devido pela Emissora aos Debenturistas qualquer prêmio em razão do Resgate Antecipado Facultativo Total.

5.1.2.3. Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá constar: (i) a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total; (ii) a forma de cálculo do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

5.1.2.4. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total serão obrigatoriamente canceladas.

5.1.3. A Amortização Extraordinária poderá ocorrer a qualquer momento, a exclusivo critério da Emissora, mediante aviso individual enviado à totalidade dos Debenturistas ("Comunicação de Amortização Extraordinária"), o qual também deverá ser enviado ao Agente Fiduciário e à CETIP, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data prevista para realização da efetiva Amortização Extraordinária ("Data da Amortização Extraordinária").

5.1.3.1. Por ocasião da Amortização Extraordinária, os Debenturistas farão jus ao pagamento de parcela do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) a ser amortizada, acrescida da Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Integralização (ou da Data do Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável) até a Data da Amortização Extraordinária ("Valor da Amortização Extraordinária").

5.1.3.2. Não será devido pela Emissora aos Debenturistas qualquer prêmio em razão da Amortização Extraordinária.

5.1.3.3. Na Comunicação de Amortização Extraordinária deverá constar: **(i)** a Data da Amortização Extraordinária; **(ii)** o percentual do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) que será amortizado nos termos deste item 5.1.3.3, a ser definido a exclusivo critério da Emissora, mas, em todo caso, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário à época da amortização; **(iii)** a forma de cálculo do Valor da Amortização Extraordinária; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária.

## **5.2. Amortização Compulsória**

5.2.1. A Emissora ficará obrigada a amortizar um percentual do Valor Nominal Unitário limitado a até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável), que deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures **(i)** sempre que ocorrer a alienação de qualquer dos Imóveis Grandes, conforme definidos e listados no Anexo I desta Escritura de Emissão; ou **(ii)** quando o valor acumulado na Conta Vinculada Imóveis Varejo atingir o Saldo Mínimo.

5.2.1.1. A Amortização Compulsória estará limitada ao saldo das Contas Vinculadas, que deverá ser integralmente utilizado para a respectiva Amortização Compulsória.

5.2.1.2. Não será devido pela Emissora aos Debenturistas qualquer prêmio em razão da Amortização Compulsória.

5.2.1.3. A Amortização Compulsória deverá ser comunicada mediante aviso individual enviado à totalidade dos Debenturistas ("Comunicação de Amortização Compulsória"), o qual também deverá ser enviado ao Agente Fiduciário e à CETIP, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data prevista para realização da efetiva Amortização Compulsória ("Data da Amortização Compulsória").

5.2.1.4. Por ocasião da Amortização Compulsória, os Debenturistas farão jus ao pagamento de parcela do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) a ser amortizada, acrescida da Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou da Data do Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável até a Data da Amortização Compulsória ("Valor da Amortização Compulsória").

5.2.1.5. Na Comunicação de Amortização Compulsória deverá constar: **(i)** a Data da Amortização Compulsória; **(ii)** o percentual do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) que será amortizado nos termos deste item 5.2.1.5, a ser definido com base nos eventos (i) e (ii) do item 5.2, mas, em todo caso, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário à época da amortização, que deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures; **(iii)** a forma de cálculo do Valor da Amortização Compulsória; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Compulsória.

5.2.2. Caso ocorra o Resgate Antecipado Facultativo Total, a Amortização Extraordinária ou a Amortização Compulsória de quaisquer Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP, o respectivo Resgate Antecipado Facultativo Total, a Amortização Extraordinária ou a Amortização Compulsória, conforme o caso, também seguirá os procedimentos adotados pela CETIP.

5.2.2. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Facultativo Total, Amortização Extraordinária ou Amortização Compulsória no âmbito desta Emissão deverá, obrigatoriamente, ser em Dia Útil.

### 5.3. Aquisição Facultativa

5.3.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures, observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, desde que observe as eventuais regras expedidas pela CVM, devendo tal fato, se assim exigido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora. As Debêntures adquiridas pela Emissora de acordo com esta Cláusula poderão, a critério da Emissora, ser canceladas, permanecer na tesouraria da Emissora, ou ser novamente colocadas no mercado, observado o disposto nos artigos 13 a 15 da Instrução CVM 476, conforme aplicável. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria nos termos desta Cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração aplicável às demais Debêntures.

## CLÁUSULA VI VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Observado o disposto na Cláusula 6.2 abaixo, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado de todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário (ou Saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Debêntures acrescido da Remuneração, calculada *pro rata*

*temporis* desde a Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, na ocorrência das seguintes hipóteses (cada uma, um "Evento de Vencimento Antecipado"):

- (i) inadimplemento, pela Emissora de qualquer obrigação pecuniária decorrente das Debêntures;
- (ii) inadimplemento, pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária decorrente das Debêntures, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado do recebimento de notificação enviada pelo Agente Fiduciário neste sentido;
- (iii) transferência, cessão ou promessa de cessão, pela Emissora e a terceiros, de qualquer direito ou obrigação da Emissora previsto nos documentos relativos à Emissão, sem a prévia anuência, por escrito, de Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação;
- (iv) anulação, nulidade ou inexecutabilidade quanto à Emissão ou ainda caso qualquer disposição da presente Escritura de Emissão seja considerada nula, ilegal ou inexecutável;
- (v) decretação de falência da Emissora, da Euroamerican Finance S.A. ("Euroamerican") e/ou da Rioforte Investment Holding Brasil S.A. ("Rioforte Brasil");; (b) pedido de autofalência pela Emissora, pela Euroamerican e/ou pela Rioforte Brasil; (c) pedido de falência da Emissora, da Euroamerican e/ou da Rioforte Brasil formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, da Euroamerican e/ou da Rioforte Brasil, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução, insolvência, extinção ou procedimentos análogos em qualquer jurisdição a que a Emissora, a Euroamerican e/ou a Rioforte Brasil estejam sujeitas.
- (vi) transformação da Emissora em outro tipo societário, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) realização de fusão, cisão, incorporação ou qualquer reorganização societária envolvendo a Emissora sem a prévia anuência da totalidade dos Debenturistas, exceto se realizada exclusivamente com sociedades dentro do grupo econômico da Emissora;

- (viii) alteração do objeto social previsto no estatuto social da Emissora que modifique substancialmente as atividades atualmente desenvolvidas;
- (ix) inadimplemento, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato, ou vencimento antecipado de qualquer dívida e/ou obrigação financeira da Emissora, cujo valor, individual ou conjunto, seja igual ou superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), valor este corrigido, a partir da Data de Emissão, pelo Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M");
- (x) protestos de títulos contra a Emissora, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), valor este corrigido, a partir da Data de Emissão, pelo IGP-M, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro e tenha seus efeitos elididos ou anulados; (b) o protesto foi cancelado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado em juízo. O presente prazo poderá ser prorrogado, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, caso a Emissora comprove de maneira satisfatória que a cobrança é indevida;
- (xi) decisão judicial transitada em julgado ou sentenças arbitrais definitivas contra a Emissora ou suas sociedades diretamente controladas, que imponha obrigação de pagar valor igual ou superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou valor equivalente em moeda estrangeira ou ainda que possa, a critério dos Debenturistas comprometer sua capacidade financeira, valor este corrigido, a partir da Data de Emissão, pelo IGP-M;
- (xii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora cujo valor seja igual ou superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), valor este corrigido, a partir da Data de Emissão, pelo IGP-M, exceto se, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, o sequestro ou a penhora foi elidido ou substituído por outra garantia;

- (xiii) comprovação de que qualquer declaração prestada pela Emissora em qualquer dos documentos relacionados à Emissão, são falsas ou enganosas, incorretas ou incompletas, sendo que nas duas últimas hipóteses, em quaisquer aspectos relevantes, exceto se sanadas no prazo de 10 (dez) Dias úteis contados da data de comunicação da referida comprovação (a) pela Emissora ao Agente Fiduciário; ou (b) pelo Agente Fiduciário à Emissora, o que ocorrer primeiro;
- (xiv) redução de capital da Emissora sem a prévia anuência, por escrito, de Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação;
- (xv) descumprimento de quaisquer obrigações previstas nos Contratos de Garantia, observados eventuais prazos de cura aplicáveis;
- (xvi) aplicação dos recursos oriundos da Emissão em destinação diversa da definida nesta Escritura de Emissão;
- (xvii) cancelamento, revogação ou rescisão de quaisquer documentos referentes à presente Emissão, sem a observância de seus termos;
- (xviii) pagamentos aos acionistas da Emissora de dividendos, exceto os obrigatórios por lei, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação estatutária em lucros, caso a Emissora esteja em mora em relação às obrigações pecuniárias desta Emissão;
- (xix) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Emissora e/ou de sociedades diretamente por ela controladas, e que cause um efeito adverso relevante nas condições econômicas e financeiras da Emissora;
- (xx) não cumprimento, pela Emissora, da obrigação de constituir novas Garantias em favor dos Debenturistas, nos termos do item 2.6.2, acima;
- (xxi) se a Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) não for constituída na forma e no prazo previsto nesta Escritura ou nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme o caso; (b) forem objeto de questionamento pela Emissora; (c) forem anuladas, nulas ou inválidas sob qualquer forma, após decisão judicial transitada em julgada ou sentença arbitral definitiva contra a Emissora, sem a devida substituição/reforço por

parte da Emissora; ou (d) de qualquer forma, deixarem de existir ou forem rescindidas, sem a devida substituição/reforço por parte da Emissora; e

- (xxii) não manutenção, pela Emissora, de seus registros contábeis de forma precisa e completo, e sujeitos a auditoria por uma empresa de auditoria independente registrada na CVM de renome.

6.1.1. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos nas alíneas (i), (v), (vi), (vii), (ix), (x), (xi), (xvii) e (xviii) da Cláusula 6.1 acima, as Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial. Sem prejuízo do vencimento automático, o Agente Fiduciário, assim que ciente, enviará à Emissora comunicação escrita, nos termos da Cláusula 6.1.5 abaixo, informando a ocorrência do Evento de Inadimplemento.

6.1.2. Na ocorrência de qualquer dos demais Eventos de Vencimentos Antecipado (os previstos nas alíneas (ii), (iii), (iv), (viii), (xii), (xiii), (xiv), (xv), (xvi), (xix), (xx), (xxi) e (xxii) da Cláusula 6.1 acima), o Agente Fiduciário deverá, convocar, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do momento em que tomar ciência do evento, Assembleia Geral de Debenturistas, para deliberar sobre a eventual não decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

6.1.3. Caso, na Assembleia Geral de Debenturistas acima referida, 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 antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures.

6.1.4. Caso na Assembleia Geral de Debenturistas acima referida, não seja aprovada a não declaração do vencimento antecipado, ou caso tal Assembleia Geral de Debenturistas não seja instalada, em segunda convocação, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado de todas obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.1.5 abaixo.

6.1.5. Em caso do vencimento antecipado, declarado pelo Agente Fiduciário, das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora, obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, pelo Valor Nominal Unitário (ou Saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por

último, até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que for declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, mediante comunicação por escrito a ser enviada pelo Agente Fiduciário à Emissora, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

6.1.6. Caso ocorra o vencimento antecipado, caberá à Emissora comunicar, por meio de correspondência, em conjunto com o Agente Fiduciário, à CETIP com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência em relação à data em que deva realizar o pagamento.

## **CLÁUSULA VII**

### **OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA**

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura e na legislação e regulamentação aplicáveis, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, a

(i) fornecer ao Agente Fiduciário:

- (a) em até 03 (três) meses contados do encerramento do exercício social ou na data de sua publicação, o que ocorrer primeiro: (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; e (2) declaração de diretor da Emissora atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão;
- (b) em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da solicitação do Agente Fiduciário, informações e documentos necessários para a comprovação da utilização da totalidade dos recursos oriundos da Oferta em conformidade com o descrito no item 3.8 desta Escritura de Emissão, na hipótese de exigência legal e válida realizada por autoridade competente; e
- (c) quaisquer outras informações ou esclarecimentos solicitados pelo Agente Fiduciário, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados de tal solicitação.

(ii) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, inclusive eventuais políticas ambientais

aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não afete de forma adversa sua capacidade de honrar suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão;

- (iii) manter durante o tempo de vigência das debêntures válidas, verídicas, completas e corretas todas as declarações prestadas nos documentos da Oferta e notificar em até 15 (quinze) Dias Úteis o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas nesta Escritura de Emissão tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, bem como sobre a ocorrência de qualquer descumprimento não sanado, de natureza pecuniária ou não, de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura de emissão, incluindo, mas não se limitando a um dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos no item 6.1 desta Escritura de Emissão;
- (iv) notificar em até 15 (quinze) Dias Úteis o Agente Fiduciário sobre qualquer alteração nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora, bem como quaisquer eventos ou situações que (a) possam afetar negativamente, impossibilitar ou dificultar de forma justificada o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e das Debêntures; ou (b) faça com que as demonstrações financeiras da Emissora não mais reflitam a real condição financeira da Emissora;
- (v) manter-se adimplente com relação a todos os tributos, taxas e/ou contribuições decorrentes da Oferta, exceto aqueles objeto de contestação de boa-fé na esfera administrativa ou judicial;
- (vi) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras anuais;
- (vii) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Banco Liquidante, o Escriturador, a CETIP e o Agente Fiduciário;
- (viii) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário, que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão;

- (ix) observar as disposições da Instrução CVM 358, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (x) preparar demonstrações financeiras, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
- (xi) submeter, na forma da lei, suas demonstrações financeiras a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (xii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento de seu exercício social;
- (xiii) manter as demonstrações financeiras referidas na alínea (xii) acima em sua página na rede mundial de computadores pelo prazo mínimo de 3 (três) anos contados de sua disponibilização;
- (xiv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de ato ou fato relevante sobre a Emissora, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM 358 comunicando imediatamente aos Coordenadores e ao Agente Fiduciário;
- (xv) cumprir com todas as determinações emanadas da CVM e da CETIP no que se refira à Oferta;
- (xvi) fornecer as informações solicitadas pela CVM e pela CETIP;
- (xvii) não transferir ou por qualquer forma ceder, ou prometer ceder, a terceiros os direitos e obrigações que respectivamente adquiriu e assumiu na presente Escritura de Emissão, sem a prévia anuência dos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim;
- (xviii) não realizar operações ou praticar qualquer ato em desacordo com seu objeto social, especialmente aqueles que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão;

- (xix) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que formalmente solicitado nos termos desta Escritura de Emissão; e
- (xx) informar e enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme disposto na Instrução CVM 28, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM.

### **CLÁUSULA VIII**

#### **AGENTE FIDUCIÁRIO**

##### **8.1. Nomeação**

8.1.1. A Emissora constitui e nomeia a **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, qualificada no preâmbulo desta Escritura como Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, a qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar perante a Emissora a comunhão dos Debenturistas.

##### **8.2. Declaração**

8.2.1. O Agente Fiduciário declara, neste ato, sob as penas da lei:

- (i) não ter qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações, e o artigo 10 da Instrução CVM 28, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ii) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- (iii) conhecer e aceitar integralmente a presente Escritura, todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (v) estar ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM, incluindo a Circular do Banco Central do Brasil nº 1.832, de 31 de outubro de 1990.

- (vi) estar devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e societários necessários para tanto;
- (vii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM 28;
- (viii) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (ix) ser instituição financeira, estando devidamente organizado, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (x) que esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xi) que a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (xii) que nos termos da Instrução CVM 28, na data de celebração desta Escritura de Emissão, conforme organograma encaminhado pela Emissora, atua como agente fiduciário na 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária com garantia adicional, para distribuição pública, com esforços restritos de distribuição da Emissora, consistindo em 100 (cem) debêntures, totalizando o valor de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) na data de emissão, com vencimento em 16 de maio de 2018, tendo ocorrido um evento de amortização em 16 de maio de 2014 e não tendo ocorrido eventos de resgate, repactuação ou inadimplemento no período;
- (xiii) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 10 da Instrução CVM 28, tratamento equitativo aos Debenturistas; e
- (xiv) que verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, por meio das informações e documentos fornecidos pela Emissora, sendo certo que o Agente Fiduciário não efetuou qualquer tipo de verificação independente ou adicional da veracidade das declarações da Emissora ora prestadas.

8.2.2. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura desta Escritura ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento ou, caso ainda restem obrigações da Emissora nos termos desta Escritura inadimplidas após a Data de Vencimento, até que todas as obrigações da Emissora nos termos desta Escritura sejam integralmente cumpridas, ou, ainda, até sua efetiva substituição, conforme Cláusula 8.3 abaixo.

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

8.2.4. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o mesmo assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora cuja elaboração, permanecerá sob obrigação legal e regulamentar da Emissora, nos termos da legislação aplicável.

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

### **8.3. Substituição**

8.3.1. Nas hipóteses de ausência, impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas para a escolha do novo agente fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído; pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação, ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo

acima citado, caberá à Emissora efetuar a, observado o prazo de 15 (quinze) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumir o processo de escolha do novo agente fiduciário.

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

8.3.3. É facultado aos Debenturistas, após o encerramento do prazo para a distribuição das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim. A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário está sujeita (i) à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 7º da Instrução CVM 28; e (ii) a eventuais normas posteriores.

8.3.4. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura, que deverá ser arquivado na JUCESP.

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

8.3.6. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos a respeito emanados da CVM.

#### 8.4. Obrigações

8.4.1. Além de outros previstos em lei, em ato normativo da CVM e nesta Escritura, constituem obrigações 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 emprega na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

- (iv) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (v) verificar a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, sem prejuízo de descumprimento de obrigação não pecuniária por parte da Emissora, a inscrição desta Escritura e as respectivas averbações de seus aditamentos, sanando eventuais lacunas e irregularidades;
- (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;
- (ix) solicitar, quando considerar necessário para o fiel cumprimento de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, varas da Justiça Federal e da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede da Emissora;
- (x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- (xi) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Debenturistas, nos termos da Cláusula 9.1.2 abaixo;
- (xii) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii) elaborar relatório anual destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
- (a) eventual omissão, incorreção ou inverdade de que tenha conhecimento, nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
  - (b) alterações estatutárias da Emissora ocorridas no período;
  - (c) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora;
  - (d) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;

- (e) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamentos realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
- (f) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio das Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
- (g) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;
- (h) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário;
- (i) pagamentos de Remuneração realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
- (j) relação dos bens e valores eventualmente entregues à sua administração; e
- (k) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (i) denominação da companhia ofertante; (ii) valor da emissão; (iii) quantidade de debêntures emitidas; (iv) espécie; (v) prazo de vencimento das debêntures; (vi) tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores; (vii) eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplimento no período.
- (xiv) disponibilizar o relatório de que trata a alínea (xiii) acima aos Debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
- (a) na sede da Emissora;
- (b) na sede do Agente Fiduciário;
- (c) na CVM;
- (d) na CETIP; e
- (e) no endereço das instituições financeiras que atuaram como Coordenadores na colocação das Debêntures.

- (xv) comunicar aos Debenturistas, nos termos da Cláusula 4.18 acima, que o relatório mencionado na alínea (xiii) se encontra à disposição nos locais indicados na alínea (xiv);
- (xvi) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, sendo que a Emissora e os Debenturistas (estes a partir da data de subscrição, integralização ou aquisição das Debêntures) autorizam, desde já, o Banco Liquidante, o Escriturador e a CETIP a atenderem às solicitações do Agente Fiduciário que sejam necessárias ao cumprimento desta alínea (xvi);
- (xvii) conforme necessário, orientar a Emissora no resgate das Debêntures, por conta do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos da Escritura;
- (xviii) fiscalizar o cumprimento do previsto nesta Escritura, inclusive das obrigações de fazer e não fazer, através de documentos e informações fornecidas pela Emissora, informando prontamente aos Debenturistas as eventuais inadimplências verificadas;
- (xix) acompanhar a ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado e agir conforme estabelecido nesta Escritura;
- (xx) acompanhar o resgate das Debêntures nos casos previstos nesta Escritura;
- (xxi) acompanhar e validar o Valor Nominal Unitário das Debêntures calculado pela Emissora, disponibilizando-o aos titulares das Debêntures e à própria Emissora através de seu website;
- (xxii) acompanhar a obrigação da Emissora do envio da Escritura e posteriores consolidações à ANBIMA, devendo proceder com o respectivo envio, caso a Emissora não o faça; e
- (xxiii) encaminhar à Emissora, tempestivamente, o Termo de Liberação de Garantia, nos termos das Cláusulas 3.5.4.1. e 3.5.4.4.1. desta Escritura de Emissão.

8.4.2. O Agente Fiduciário utilizará quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora para a proteção e defesa dos interesses da comunhão dos Debenturistas e da realização de seus créditos, devendo, em caso de inadimplemento da Emissora, não sanado nos prazos previstos na Cláusula VI acima, conforme aplicáveis:

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

- (ii) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas, inclusive promovendo a execução de eventuais garantias, aplicando o respectivo produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Debenturistas;
- (iii) requerer a falência da Emissora; e
- (iv) representar os Debenturistas em processo de falência, em qualquer procedimento de recuperação judicial, recuperação extrajudicial ou, se aplicável, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

8.4.3. Observado o disposto na Cláusula 6.3 acima, o Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas (i) a (iii) da Cláusula 8.4.2 acima se, convocada a Assembleia Geral de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos titulares das Debêntures em Circulação, bastando, porém, a deliberação da maioria dos titulares das Debêntures em Circulação, quando tal hipótese disser respeito ao disposto na alínea (iv) da Cláusula 8.4.2. acima.

### **8.5. Remuneração do Agente Fiduciário**

8.5.1. Será devida pela Emissora ao Agente Fiduciário, a título de honorários pelos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e desta Escritura de Emissão, parcelas anuais de R\$18.500,00 (dezoito mil e quinhentos reais), sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura da presente Escritura de Emissão, e os seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes.

8.5.2. Em caso de inadimplemento financeiro pela Emissora ou de reestruturação prévia das condições das Debêntures, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$250,00 (duzentos e cinquenta reais) por hora-homem efetivamente dedicada pelos profissionais designados pelo Agente Fiduciário (i) à assessoria aos Debenturistas em processo de renegociação das condições das Debêntures conforme venha a ser requerido pela Emissora, (ii) ao comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou Debenturistas e em Assembleias Gerais de Debenturistas, (iii) bem como à implementação das consequentes decisões tomadas pelos Debenturistas, a qual deverá ser paga dentro de 5 (cinco) dias corridos contados da data de entrega, pelo Agente Fiduciário à Emissora, do respectivo "relatório de horas trabalhadas".

8.5.3. As parcelas citadas nas Cláusulas 8.5.1 e 8.5.2 acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário,

excetuando-se o IR (Imposto sobre a Renda), nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

8.5.4 As parcelas citadas nas Cláusulas 8.5.1 e 8.5.2 acima serão reajustadas pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após a Data de Vencimento, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora.

8.5.5 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

## **8.6. Despesas**

8.6.1. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas, deverão ser previamente aprovadas, se assim possível, e adiantadas pelos Debenturistas, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora, desde que devidamente comprovadas. Tais despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas. Os eventuais honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário, indenizações, despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Debenturistas para cobertura do risco da sucumbência.

8.6.2. As despesas a que se refere este item 8.6.1. compreenderão, inclusive, aquelas incorridas com:

- (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;

- (ii) extração de certidões;
- (iii) locomoções entre Estados da Federação e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções;
- (iv) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas; e
- (v) despesas com cartórios e com correios necessárias ao desempenho da função de Agente Fiduciário.

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

8.6.4. Para os fins do item 8.6.2 acima, as despesas ali referidas deverão ter sido devidamente comprovadas e razoavelmente incorridas pelo Agente Fiduciário, sempre no exercício de sua função.

## **CLÁUSULA IX**

### **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 ("Assembleia Geral de Debenturistas").

9.1.1. Aplica-se à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre assembleia geral de acionistas.

#### **9.2. Convocação e Instalação**

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

9.2.2. A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas se dará mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos termos do item 4.18, 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.

9.2.3. As Assembleias Gerais de Debenturistas deverão ser realizadas em prazo mínimo de 8 (oito) dias contados da data da primeira publicação da convocação. Qualquer Assembleia Geral de Debenturistas em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 5 (cinco) dias após a data da publicação do novo edital de convocação.

9.2.4. Independentemente das formalidades previstas na legislação aplicável e nesta Escritura, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem os titulares de todas as Debêntures em Circulação.

9.2.5. As Assembleias Gerais de Debenturistas serão instaladas, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem metade, no mínimo, das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer quórum.

### **9.3. Mesa Diretora**

9.3.1. A presidência e a secretaria das Assembleias Gerais de Debenturistas caberão aos representantes eleitos pelos Debenturistas ou àqueles que forem designados pela CVM.

### **9.4. Quórum de Deliberação**

9.4.1. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Debenturistas, a cada Debênture em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, titulares de Debêntures ou não.

9.4.1.1. Para efeito da constituição de todos os quóruns de instalação e/ou deliberação de qualquer Assembleia Geral de Debenturistas previstos nesta Escritura, consideram-se, "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures subscritas e não resgatadas, excluídas aquelas Debêntures: (i) mantidas em tesouraria pela Emissora; ou (ii) de titularidade de: (a) empresas controladas pela Emissora (diretas ou indiretas), (b) controladoras (ou grupo de controle) da Emissora; (c) sociedades sobre controle comum; e (d) administradores da Emissora, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas, incluindo seus cônjuges, companheiros ou parentes até o 2º (segundo) grau.

9.4.2. Exceto os quóruns expressamente previstos nas demais cláusulas desta Escritura de Emissão, as deliberações tomadas em Assembleia Geral de Debenturistas, inclusive com relação

à renúncia prévia à declaração de vencimento antecipado das Debêntures (*waiver*), dependerão de aprovação de Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação.

9.4.3. As alterações referentes a alterações (i) nas Datas de Pagamento da Remuneração; (ii) nas Datas de Amortização das Debêntures; (iii) na Data de Vencimento das Debêntures; (iv) nos Eventos de Vencimento Antecipado; ou (v) quóruns, dependerão da aprovação por Debenturistas que representem pelo menos 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação.

9.4.4. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas, sendo certo que os Debenturistas poderão discutir e deliberar sem a presença destes, caso desejarem.

9.4.5. O Agente Fiduciário deverá comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

9.4.6. As deliberações tomadas pelos Debenturistas, em Assembleias Gerais de Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns nesta Escritura de Emissão, vincularão a Emissora e obrigarão todos os titulares de Debêntures em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Debenturistas.

## **CLÁUSULA X**

### **DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA**

10.1. A Emissora neste ato declara e garante ao Agente Fiduciário, na data da assinatura desta Escritura, que:

- (i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade anônima de capital fechado de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura de Emissão, à emissão das Debêntures e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- DUPLICATA
- 2013
- (iii) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
  - (iv) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão não infringem ou contrariam (i) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, à exceção dos ativos a serem dados em garantia real no âmbito desta operação ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;
  - (v) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
  - (vi) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
  - (vii) as demonstrações financeiras da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2012, 2013 e 2014 (a) são verdadeiras, completas e corretas em todos os aspectos na data em que foram preparadas; (b) refletem, de forma clara e precisa, a posição financeira e patrimonial, os resultados, operações e fluxos de caixa da Emissora no período; e (c) foram, devidamente auditadas e revisadas nos termos da regulamentação aplicável;
  - (viii) cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo mas não se limitando à obrigação de destinar os recursos obtidos com a Emissão aos fins previstos no item 3.8 desta Escritura de Emissão;
  - (ix) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela CETIP, e que a forma de cálculo da Remuneração foi acordada

por livre vontade entre a Emissora, o Agente Fiduciário e o Coordenador Líder, em observância ao princípio da boa-fé;

- (x) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (xi) a Emissora, nesta data, está observando e cumprindo, em todos os seus aspectos relevantes, seu estatuto social ou quaisquer obrigações e/ou condições contidas em contratos, acordos, hipotecas, escrituras, empréstimos, contratos de crédito, notas promissórias, contratos de arrendamento mercantil ou outros contratos ou instrumentos dos quais seja parte ou possa estar obrigada;
- (xii) todas as declarações e garantias relacionadas à Emissora, que constam desta Escritura de Emissão, são, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos relevantes;
- (xiii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto: (a) a inscrição da Escritura de Emissão e da ata da AGE na JUCESP; (b) o registro das Debêntures na CETIP; e (c) o registro do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Penhor de Quotas nos cartórios competentes;
- (xiv) esta Escritura de Emissão constitui obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (xv) tem plena ciência de que, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM 476, não poderá realizar outra oferta pública de debêntures da mesma espécie de sua emissão dentro do prazo de 4 (quatro) meses contados da data do encerramento da Oferta, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM; e
- (xvi) A Emissora declara, de forma irrevogável e irretratável, que cumpre e faz cumprir, bem como suas afiliadas, acionistas, funcionários ou eventuais subcontratados, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846/13, 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 todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará prontamente ao Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias.

10.2. A Emissora declara, ainda, (i) não ter qualquer ligação com o Agente Fiduciário que o impeça de exercer plenamente, suas funções conforme descritas nesta Escritura e na Instrução CVM 28; (ii) ter ciência de todas as disposições da Instrução CVM 28 a serem cumpridas pelo Agente Fiduciário; (iii) que cumprirá todas as determinações do Agente Fiduciário vinculadas ao cumprimento das disposições previstas naquela Instrução; e (iv) não existir nenhum impedimento legal contratual ou acordo de acionistas que impeça a presente Emissão.

10.3. A Emissora obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar os Debenturistas e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente incorridos e comprovados, por decisão definitiva transitada em julgado, pelos Debenturistas e pelo Agente Fiduciário em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das declarações prestadas por ela, nos termos da Cláusula 10.1 acima.

10.4. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.3 acima, a Emissora obriga-se a notificar o Agente Fiduciário e os Debenturistas no Dia Útil subsequente, caso quaisquer das declarações aqui prestadas mostrem-se inverídicas ou incorretas na data em que foram prestadas.

## **CLÁUSULA XI DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **11.1. Comunicações**

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

*Para a Emissora*

**PROPERTY BRASIL S.A.**

Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1511, conjunto 41, sala 03.

São Paulo, SP

At.: Maurício Tavares Barbosa

Telefone: (11) 5105-1444  
Fac-símile: (11) 5105-1401  
Correio Eletrônico: [diretoria@propertybrasil.com.br](mailto:diretoria@propertybrasil.com.br)

*Para o Agente Fiduciário*

**PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi  
São Paulo, SP - CEP 04538-132.

At.: Viviane Rodrigues / Tatiana Lima

Telefone: (11) 2172-2628 / 2172-2613

Fac-símile: (11) 3078-7264

Correio eletrônico: [vrodriques@planner.com.br](mailto:vrodriques@planner.com.br); [tlima@planner.com.br](mailto:tlima@planner.com.br);  
[fiduciario@planner.com.br](mailto:fiduciario@planner.com.br)

*Para o Banco Liquidante e Escriturador*

**BANCO BRADESCO S.A.**

Cidade de Deus s/ n.º- Prédio Amarelo 2º andar  
Osasco/SP

At.: Marcelo Ronaldo Poli

Telefone: (11) 3684-7654

Fac-símile: (11) 3684-5645

Correio eletrônico: [4010.mpoli@bradesco.com.br](mailto:4010.mpoli@bradesco.com.br)

*Para a CETIP*

**CETIP S.A. – BALCÃO ORGANIZADO DE ATIVOS E DERIVATIVOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.663, 4º andar, Jardim Paulistano  
São Paulo, SP

At.: Superintendência de Valores Mobiliários

Telefone: (11) 3111-1596

Fac-símile: (11) 3111-1564

Correio eletrônico: [gr.debentures@cetip.com.br](mailto:gr.debentures@cetip.com.br)

11.1.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por fax ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas 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 mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu

endereço alterado. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela Parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto nesta Escritura.

11.2. **Renúncia:** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Emissora, ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pelas Partes nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

11.3. **Despesas:** Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e a Oferta ou com a execução de valores devidos nos termos desta Escritura incluindo publicações, inscrições, registros, averbações, contratação do Agente Fiduciário e dos prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures serão de responsabilidade exclusiva da Emissora, nos termos desta Escritura.

11.4. **Título Executivo Judicial e Execução Específica:** Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 585, incisos I e II do Código de Processo Civil, reconhecendo as partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 461, 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

11.5. **Aditamentos:** Quaisquer aditamentos a esta Escritura deverão ser formalizados por escrito, com assinatura da Emissora e do Agente Fiduciário, inscritos na JUCESP, nos termos das Cláusulas 2.4.1 acima.

#### 11.6. Outras Disposições

11.6.1. Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.

11.6.2. Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído nesta Escritura, ainda que posteriormente ao seu uso.

11.6.3. Para fins da presente Escritura de Emissão, "Dia(s) Útil(eis)" significa qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos e feriados declarados nacionais.

11.6.4. A Emissora desde já garante ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, que as obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da presente Escritura serão assumidas pela sociedade que a suceder a qualquer título.

11.6.5. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura, as Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

11.6.6. As Partes declaram, mútua e expressamente, que esta Escritura foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

11.6.7. Os prazos estabelecidos nesta Escritura serão computados de acordo com o disposto no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia de início e incluído o do vencimento.

11.6.8. 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.

#### **11.7. Lei Aplicável**

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

#### **11.8. Foro**

11.8.1. As Partes elegem o foro da Comarca da capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam esta Escritura em 2 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também a assinam.

São Paulo, 16 de dezembro de 2015.

*[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]*

**PROPERTY BRASIL S.A.**

Cargo:

**Maurício Barbosa**

RG: 19.819.582-5

CPF: 163.088.688-25

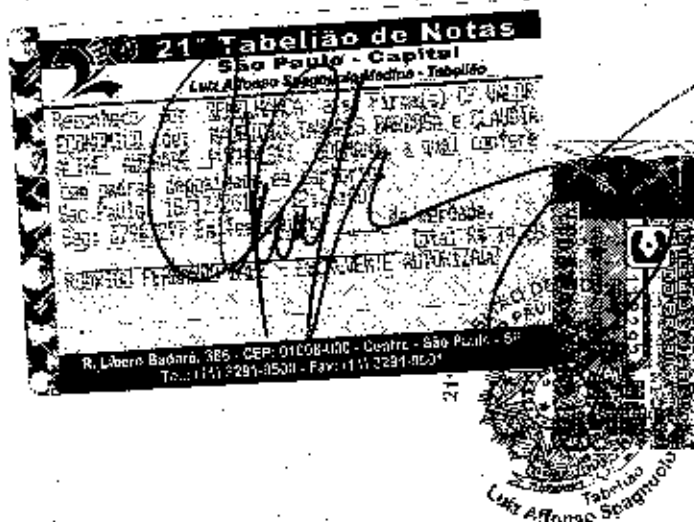
Name:

Cargo:

Cláudia Aline A. Puchalski Sormani

RG.: 2033319217 SSP/RS

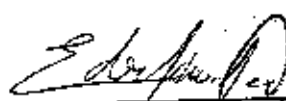
CPF/MF nº 675.533.110-49



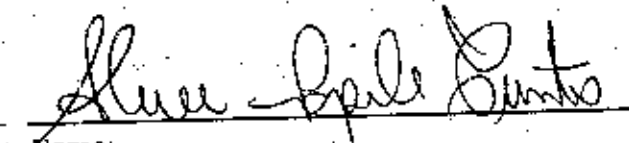
Página de assinaturas 02/02 do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Property Brasil S.A.

**PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**

Nome:  
Cargo:


  
**Eder Lima Leal**  
Procurador

Nome:  
Cargo:

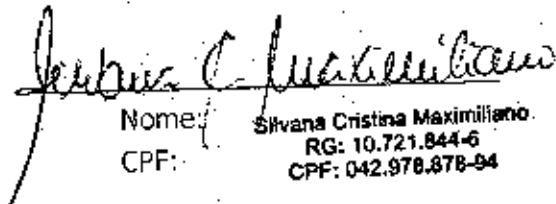


**Aline Cunto**  
Procuradora

Testemunhas:



Nome: **André Alexmar Bezerra da Silva**  
CPF: 373.525.948-09



Nome: **Silvana Cristina Maximiliano**  
RG: 10.721.844-6  
CPF: 042.978.878-94

