

PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES,  
DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, DA PRIMEIRA EMISSÃO DA

# BR Properties

Companhia Aberta de Capital Autorizado  
CNPJ/MF n.º 06.977.751/0001-49 – NIRE n.º 35.300.316.592 – CVM n.º 19.925  
Avenida das Nações Unidas, n.º 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181  
CEP: 04578-000 – São Paulo, SP

no montante de:

## R\$600.000.000,00

(seiscentos milhões de reais)

Código ISIN da Primeira Série: BRBRPRDBS001

Código ISIN da Segunda Série: BRBRPRDBS019

Rating Standard & Poor's: "brAA"

A **BR PROPERTIES S.A.** ("BR Properties", "Companhia" ou "Emissora") está realizando uma oferta pública de distribuição de 600.000 (seiscentas mil) debêntures simples, já considerando as Debêntures Adicionais, conforme definidas neste Prospecto Definitivo, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em duas séries sendo 369.036 (trezentas e sessenta e nove mil e trinta e seis) Debêntures da Primeira Série (conforme definido neste Prospecto) e 230.964 (duzentas e trinta mil, novecentas e sessenta e quatro) Debêntures da Segunda Série (conforme definido neste Prospecto), todas nominativas e escriturais, de sua primeira emissão, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) ("Debêntures"), perfazendo o montante total de R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), já considerando as Debêntures Adicionais, na data de emissão, qual seja, 15 de julho de 2012 ("Oferta" ou "Emissão" e "Data da Emissão", respectivamente).

As Debêntures serão objeto de distribuição pública, sob o (i) regime de garantia firme de colocação, com relação à totalidade das Debêntures, sem considerar as Debêntures Adicionais; e (ii) o regime de melhores esforços de colocação, com relação às Debêntures Adicionais, nos termos do Contrato de Distribuição, com a intermediação do **BANCO VOTORANTIM S.A.**, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), do **BANCO BRADESCO BBI S.A.** ("Bradesco BBI"), do **BANCO BTG PACTUAL S.A.** ("BTG Pactual"), do **BANCO CITIBANK S.A.** ("Citibank"), do **BANCO ITAÚ BBA S.A.** ("Itaú BBA") e do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.** ("Santander"), na qualidade de instituições intermediárias (em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), todos integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, em conformidade com os procedimentos estabelecidos na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400").

A emissão das Debêntures, a Oferta e a outorga da Alienação Fiduciária (conforme definida neste Prospecto) e da Cessão Fiduciária (conforme definida neste Prospecto) são realizadas com base nas deliberações (i) do Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 19 de junho de 2012, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") em 27 de junho de 2012 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Valor Econômico" em 21 de junho de 2012; (ii) da reunião de sócios da Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda., realizada em 19 de junho de 2012, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 27 de junho de 2012.

As Debêntures estão registradas para distribuição no mercado primário (i) por meio (a) do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos ("SDT"), administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), sendo a distribuição das Debêntures liquidada financeiramente por meio da CETIP; e (b) do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), sendo as Debêntures liquidadas por meio da BM&FBOVESPA, e para negociação no mercado secundário por meio (a) do SND – Módulo Nacional de Debêntures ("SND"), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo as negociações das Debêntures liquidadas financeiramente por meio da CETIP e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP; e (b) do Sistema BOVESPAFIX ("BOVESPAFIX"), administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo as negociações das Debêntures liquidadas financeiramente por meio da BM&FBOVESPA e as Debêntures custodiadas eletronicamente na BM&FBOVESPA.

Este Prospecto Definitivo não deve, em qualquer circunstância, ser considerado como recomendação de compra das Debêntures. Ao decidir por adquirir as Debêntures, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira da Emissora, de seus ativos e dos riscos decorrentes do investimento nas Debêntures. Este Prospecto Definitivo foi preparado com base nas informações prestadas pela Emissora, sendo que os Coordenadores tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora, sejam suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Antes de tomar decisão de investimento nas Debêntures que venham a ser distribuídas no âmbito da Oferta, a Emissora e os Coordenadores recomendam aos potenciais investidores a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo. **Este Prospecto Definitivo deve ser lido em conjunto com as informações apresentadas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009. O Formulário de Referência encontra-se disponível para consulta nos sites da Emissora, [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) e [www.bovespa.com.br](http://www.bovespa.com.br). Para informações detalhadas de acesso em cada um destes sites, ver seção "Informações Complementares", neste Prospecto Definitivo.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, BEM COMO, NOS QUADROS 4 E 5, NAS PÁGINAS 21 E 42 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS ASSOCIADOS À OFERTA, A AVALIAÇÃO DA CONDIÇÃO FINANCEIRA DA EMISSORA, DE SEUS ATIVOS E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS DEBÊNTURES.**

O investimento nas Debêntures não é adequado a investidores que (i) necessitem de liquidez, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações das Debêntures no mercado secundário; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr o risco de crédito de empresa do setor privado e/ou do setor imobiliário.

Mais informações sobre a Emissora e a Oferta poderão ser obtidas junto aos Coordenadores e à CVM nos endereços indicados na seção "Informações Cadastrais da Emissora", na subseção "Informações Adicionais", neste Prospecto Definitivo.

A Oferta foi registrada na CVM em 27 de julho de 2012, sob o número CVM/SRE/DEB/2012/019 para as Debêntures da Primeira Série e sob o número CVM/SRE/DEB/2012/020 para as Debêntures da Segunda Série.

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, BEM COMO SOBRE AS DEBÊNTURES A SEREM DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA.**



"A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, atendendo, assim, a(o) presente oferta pública (programa), aos padrões mínimos de informação exigidos pela ANBIMA, não cabendo à ANBIMA qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora e/ou ofertantes, das Instituições Participantes e dos valores mobiliários objeto da(o) oferta pública (programa). Este selo não implica recomendação de investimento. O registro ou análise prévia da presente distribuição não implica, por parte da ANBIMA, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos".

COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



Bradesco BB



A data deste Prospecto Definitivo é 30 de julho de 2012

[página intencionalmente deixada em branco]

## ÍNDICE

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>9</b>
Documentos e Informações Incorporados a este Prospecto Definitivo por Referência.....	9
<b>GLOSSÁRIO DE TERMOS TÉCNICOS E DEFINIÇÕES .....</b>	<b>12</b>
<b>SUMÁRIO DA OFERTA .....</b>	<b>20</b>
Cronograma Estimado das Etapas da Oferta .....	34
<b>INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA EMISSORA .....</b>	<b>35</b>
<b>INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.....</b>	<b>37</b>
Emissora.....	37
Coordenador Líder.....	37
Coordenadores .....	37
Consultores Jurídicos .....	39
<i>Para a Emissora.....</i>	<i>39</i>
<i>Para os Coordenadores .....</i>	<i>39</i>
Agente Fiduciário.....	39
Banco Mandatário.....	40
Instituição Escrituradora .....	40
Auditores Independentes.....	40
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	41
<b>INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA .....</b>	<b>42</b>
Autorizações Societárias .....	42
Composição Do Capital Social .....	42
Características Da Oferta .....	43
<i>Colocação.....</i>	<i>43</i>
<i>Coleta de Intenções de Investimento (Bookbuilding).....</i>	<i>43</i>
<i>Prazo de Subscrição .....</i>	<i>44</i>
<i>Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização.....</i>	<i>44</i>
<i>Negociação.....</i>	<i>44</i>
Características Da Emissão e Das Debêntures .....	44
<i>Número da Emissão.....</i>	<i>44</i>
<i>Valor Total da Emissão .....</i>	<i>44</i>
<i>Quantidade.....</i>	<i>44</i>
<i>Valor Nominal.....</i>	<i>45</i>
<i>Séries .....</i>	<i>45</i>
<i>Forma e Comprovação de Titularidade.....</i>	<i>45</i>

<i>Conversibilidade</i> .....	45
<i>Espécie</i> .....	45
<i>Alienação Fiduciária</i> .....	45
<i>Cessão Fiduciária</i> .....	46
<i>Data de Emissão</i> .....	47
<i>Prazo e Data de Vencimento</i> .....	47
<i>Pagamento do Valor Nominal</i> .....	47
<i>Remuneração da Primeira Série</i> .....	47
<i>Remuneração da Segunda Série</i> .....	48
<i>Extinção, limitação e/ou não divulgação Taxa DI e/ou do IPCA</i> .....	49
<i>Repactuação Programada</i> .....	51
<i>Resgate Antecipado Facultativo</i> .....	51
<i>Amortização Antecipada Facultativa</i> .....	51
<i>Oferta Facultativa de Resgate Antecipado</i> .....	51
<i>Aquisição Facultativa</i> .....	53
<i>Local de Pagamento</i> .....	53
<i>Prorrogação dos Prazos</i> .....	53
<i>Encargos Moratórios</i> .....	54
<i>Decadência dos Direitos aos Acréscimos</i> .....	54
<i>Imunidade Tributária</i> .....	54
<i>Vencimento Antecipado</i> .....	54
<i>Publicidade</i> .....	62
<i>Assembleia Geral de Debenturistas</i> .....	62
<i>Custos Estimados da Oferta</i> .....	64
<i>Inadequação da Oferta a Certos Investidores</i> .....	64
<i>Manifestação de Aceitação à Oferta</i> .....	65
<i>Manifestação de Revogação da Aceitação à Oferta</i> .....	65
<i>Modificação da Oferta</i> .....	65
<i>Suspensão da Oferta</i> .....	66
<i>Cancelamento ou Revogação da Oferta</i> .....	66
<b>INFORMAÇÕES RELATIVAS AO TERCEIRO PRESTADOR DE GARANTIA – VENTURA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> .....	<b>67</b>
<i>Denominação Social e sede</i> .....	67
<i>Nível de endividamento</i> .....	67
<i>Constituição da Ventura, prazo de duração e data de registro na CVM</i> .....	67
<i>Breve histórico</i> .....	67
<i>Descrição das atividades da Ventura e suas controladas</i> .....	68

Grupo econômico da Ventura.....	68
<i>Descrição do Grupo Econômico da Ventura.....</i>	<i>68</i>
<i>Organograma do Grupo Econômico da Ventura.....</i>	<i>69</i>
<i>Operações de reestruturação.....</i>	<i>69</i>
<i>Outras informações relevantes .....</i>	<i>69</i>
Descrição da estrutura administrativa .....	69
Em relação a cada um dos administradores e membros do conselho fiscal da Ventura, indicar, em forma de tabela:.....	71
Remuneração total do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal .....	72
Controle .....	72
<i>Posição acionária .....</i>	<i>72</i>
Informações sobre as transações com partes relacionadas .....	72
Informações sobre o capital social .....	73
Descrição dos outros valores mobiliários emitidos .....	73
Contratos relevantes celebrados pela Ventura e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais .....	73
<b>CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....</b>	<b>74</b>
Regime de Colocação .....	74
Plano da Oferta.....	75
Público Alvo da Oferta.....	77
Pessoas Vinculadas .....	78
Estabilização de Preços e Garantia de Liquidez.....	78
Remuneração dos Coordenadores .....	78
Cópia do Contrato de Distribuição.....	79
<b>RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E OS COORDENADORES .....</b>	<b>80</b>
Identificação dos Coordenadores.....	80
<i>Banco Votorantim S.A. – Coordenador Líder.....</i>	<i>80</i>
<i>Banco Bradesco BBI S.A. – Coordenador .....</i>	<i>81</i>
<i>Banco BTG Pactual S.A. – Coordenador.....</i>	<i>82</i>
<i>Banco Citibank S.A. – Coordenador .....</i>	<i>85</i>
<i>Banco Itaú BBA S.A. – Coordenador .....</i>	<i>86</i>
<i>Banco Santander (Brasil) S.A. – Coordenador .....</i>	<i>88</i>
Relacionamento Entre a Emissora e o Coordenador Líder .....	91
Relacionamento entre a Emissora e os Coordenadores.....	92
<i>Relacionamento da Emissora com o Bradesco BBI .....</i>	<i>92</i>
<i>Relacionamento da Emissora com o BTG Pactual.....</i>	<i>94</i>
<i>Relacionamento da Emissora com o Citi .....</i>	<i>96</i>
<i>Relacionamento da Emissora com o Itaú BBA .....</i>	<i>98</i>

<i>Relacionamento da Emissora com o Santander Brasil</i> .....	100
<b>OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA</b> .....	<b>103</b>
<i>Coordenador Líder</i> .....	103
<i>Bradesco BBI</i> .....	103
<i>BTG Pactual</i> .....	104
<i>Citi</i> .....	104
<i>Itaú BBA</i> .....	104
<i>Santander Brasil</i> .....	105
<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS</b> .....	<b>107</b>
<b>CAPITALIZAÇÃO</b> .....	<b>108</b>
<b>FATORES DE RISCO</b> .....	<b>109</b>
<i>Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Debêntures</i> .....	109
<i>A percepção de riscos em outros países, especialmente em outros países de economia emergente, poderá afetar o valor de mercado de títulos e de valores mobiliários brasileiros, incluindo as Debêntures</i> .....	109
<i>As obrigações da Emissora constantes da Escritura de Emissão estão sujeitas a hipóteses de vencimento antecipado</i> .....	109
<i>Não há certeza de que haverá sucesso na excussão das Garantias ou de que o produto de sua excussão será suficiente para quitar integralmente todas as obrigações decorrentes das Debêntures</i> .....	110
<i>As Garantias poderão ser questionadas, pois foram outorgadas por terceiro garantidor (a Outorgante) e não pela própria Emissora</i> .....	111
<i>Risco de ocorrência sinistro com as edificações existentes</i> .....	111
<i>Risco de Alienação Fiduciária sobre Diversas Matrículas Imobiliárias</i> .....	111
<i>Os Créditos Cedidos Fiduciariamente são decorrentes de um único contrato de locação, que (i) termina em prazo anterior à Data de Vencimento da Primeira Série e à Data de Vencimento da Segunda Série; (ii) pode não ser renovado; e (iii) independentemente de seu prazo, está sujeito a término antecipado por diversos motivos. Ademais, caso todos ou qualquer dos Imóveis Alienados Fiduciariamente não esteja(m) locado(s), a Outorgante não tem obrigação de incluir novos direitos creditórios na Cessão Fiduciária</i> .....	111
<i>A Taxa DI utilizada para a remuneração das Debêntures pode ser considerada nula em decorrência da Súmula n.º 176 do Superior Tribunal de Justiça</i> .....	112
<i>A baixa liquidez do mercado secundário brasileiro de debêntures pode dificultar o desinvestimento nas Debêntures por seus titulares</i> .....	113
<i>Eventual rebaixamento na classificação de risco das Debêntures poderá dificultar a captação de recursos pela Emissora, bem como acarretar redução de liquidez das Debêntures para negociação no mercado secundário e impacto negativo relevante na Emissora</i> .....	113
<i>As Debêntures da Primeira Série e/ou as Debêntures da Segunda Série poderão ser objeto de resgate antecipado na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI e/ou do IPCA</i> .....	113
<i>A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta pode ter promovido a má formação na taxa de remuneração final das Debêntures</i> .....	114

*A Oferta será realizada em duas séries, sendo que a alocação das Debêntures entre as séries foi definida no Procedimento de Bookbuilding, o que poderá afetar a liquidez da série com menor demanda..... 114*

*Poderá haver conflito de interesses entre alguns dos Coordenadores e os investidores da Oferta, tendo em vista que alguns dos Coordenadores são titulares de Notas Comerciais, as quais serão resgatadas pela Emissora com os recursos obtidos por meio da integralização das Debêntures..... 115*

<b>ANEXOS .....</b>	<b>117</b>
<b>ANEXO A – FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA .....</b>	<b>119</b>
<b>ANEXO B – ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA .....</b>	<b>121</b>
<b>ANEXO C – CÓPIA DOS ATOS SOCIETÁRIOS DA EMISSORA RELATIVOS À OFERTA .....</b>	<b>151</b>
<b>ANEXO D – DECLARAÇÕES DE VERACIDADE DA EMISSORA E DO COORDENADOR LÍDER.....</b>	<b>171</b>
<b>ANEXO E – CÓPIA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E DO PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES.....</b>	<b>177</b>
<b>ANEXO F – CÓPIA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E DO PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA .....</b>	<b>305</b>
<b>ANEXO G – CÓPIA DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA E DO PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA .....</b>	<b>389</b>
<b>ANEXO H – SÚMULA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....</b>	<b>473</b>
<b>ANEXO I – CERTIFICADO DE VALOR DOS IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE .....</b>	<b>479</b>

[página intencionalmente deixada em branco]

## INTRODUÇÃO

### DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA

Os seguintes documentos e as informações neles contidas ficam expressamente incorporados a este Prospecto Definitivo como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares:

Documento	Endereço Eletrônico
<b>Formulário Cadastral</b>	<p><a href="http://www.cvm.gov.br">www.cvm.gov.br</a> (selecionar item “Companhias Abertas e Estrangeiras”, subitem “ITR, DFP, IAN, IPE, FC e outras Informações”, digitar “BR Properties S.A.” e clicar em “Continuar”, subitem “BR Properties S.A.”, subitem “Formulário Cadastral”, acessar <i>download</i> com a data mais recente).</p> <p><a href="http://www.bmfbovespa.com.br">www.bmfbovespa.com.br</a> (selecionar item “Empresas Listadas”, digitar “BR Properties S.A.” e clicar em “buscar”, subitem “Principal”, subitem “Formulário Cadastral”, acessar <i>download</i> com a data mais recente).</p>
<b>Formulário de Referência</b>	<p><a href="http://www.brpr.com.br/ri">http://www.brpr.com.br/ri</a> (clicar em “Governança Corporativa”, e novamente clicar na seção “Documentos Entregues à CVM” ou <a href="http://www.brpr.com.br/ri">http://www.brpr.com.br/ri</a> dentro da página no canto direito, “Acesso Rápido” e clicar em “Documentos Entregues para a CVM.</p> <p><a href="http://www.cvm.gov.br">www.cvm.gov.br</a> (selecionar item “Companhias Abertas e Estrangeiras”, subitem “ITR, DFP, IAN, IPE, FC e outras Informações”, digitar “BR Properties S.A.” e clicar em “Continuar”, clicar em subitem “BR Properties S.A.” e acessar Formulário de Referência”. Posteriormente clicar em “Download” ou “Consulta”). A versão mais recente do Formulário de Referência foi disponibilizada no sistema Empresas.net.</p> <p><a href="http://www.bmfbovespa.com.br">www.bmfbovespa.com.br</a> (em tal página clicar no link abaixo de “Empresas Listadas”, digitar “BR Properties” no campo disponível e clicar em BUSCAR. Em seguida, clicar em “BR Properties” e acessar “Relatórios Financeiros”, e, posteriormente, clicar no link “2012 - Formulário de Referência” com a versão mais recente para ter acesso ao Formulário de Referência).</p> <p><a href="http://cop.anbima.com.br">http://cop.anbima.com.br</a> (neste website acessar “Acompanhar Análise de Ofertas” no canto superior esquerdo. Em seguida, digitar “BR Properties” no campo disponível em “Emissor/Ofertante” e clicar em PESQUISAR. Em seguida, clicar na opção “BR Properties S.A.” e, por fim, no item “Documentação” acessar a versão mais recente do Formulário de Referência).</p>

**Informações Trimestrais**

[www.brpr.com.br/ri](http://www.brpr.com.br/ri) (clique em “Central de Resultados”, e novamente clique em “Central de Resultados”. Dentro da página, clique na aba “1T12”, abaixo da seção “Divulgação dos Resultados 2012”. Nesta página, clique em “ITR 1T12”, na tabela localizada à direita).

<http://www.cvm.gov.br> (acesse “Companhias Abertas” no item “Participantes do Mercado”, no menu à esquerda; neste item acesse “ITR, DFP, IAN, IPE, FC. FR e outras Informações”; neste item digite “BR Properties S.A.” no quadro em branco e acesse “Continuar”; neste item acesse “BR PROPERTIES S.A.”; neste item acesse “ITR” e neste item acesse “Consulta” ou “Download”).

**Demonstrações Financeiras**

<http://www.cvm.gov.br> (acesse “Companhias Abertas” no item “Participantes do Mercado”, no menu à esquerda; neste item acesse “ITR, DFP, IAN, IPE, FC. FR e outras Informações”; neste item digite “BR Properties S.A.” no quadro em branco e acesse “Continuar”; neste item acesse “BR PROPERTIES S.A.”; neste item acesse “DF” e neste item acesse “Consulta” ou “Download”). As versões mais recentes das DFs de 2011, 2010 e 2009 foram disponibilizadas no sistema *Empresas.net*.

<http://www.brpr.com.br/ri> (clique em “Governança Corporativa”, e novamente clique na seção “Documentos Entregues à CVM” ou, <http://www.brpr.com.br/ri> dentro da página no canto direito, “Acesso Rápido” e clique em “Documentos Entregues para a CVM”).

**Prospecto**

Emissora - BR Properties S.A.: <http://www.brpr.com.br/ri> (clique em “Governança Corporativa”, e novamente clique na seção “Documentos Entregues à CVM”)

Coordenador Líder:

[http://www.bancovotorantim.com.br/web/site/investidores\\_institucionais/mercado\\_capitais/prospectos.html](http://www.bancovotorantim.com.br/web/site/investidores_institucionais/mercado_capitais/prospectos.html), em tal página acesse "BR Properties – Prospecto Definitivo"

Coordenadores:

[www.bradescobbi.com.br/ofertaspublicas](http://www.bradescobbi.com.br/ofertaspublicas), em tal página acesse "BR Properties – Debêntures", e em seguida no item "Prospecto Definitivo")

[www.btgpactual.com/home/InvestmentBank.aspx](http://www.btgpactual.com/home/InvestmentBank.aspx), em tal página clique em "Mercado de Capitais" no menu à esquerda, depois clique em "2012" no menu à direita e a seguir em "Prospecto Definitivo" logo abaixo de "Distribuição Pública de Debêntures da Primeira Emissão da BR Properties S.A."

[www.citibank.com.br/corporate](http://www.citibank.com.br/corporate), em tal página acessar "Prospectos de Operações", em seguida "Ofertas Públicas de Ações e Debêntures" e clicar no "Prospecto Definitivo da BR Properties"

[www.itaubba.com.br/portugues/atividades/prospectos.asp](http://www.itaubba.com.br/portugues/atividades/prospectos.asp), em tal página, clicar em "BR Properties – Prospecto Definitivo")"

[www.santander.com.br/prospectos](http://www.santander.com.br/prospectos), em tal página acessar "Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Debêntures Simples da Espécie com Garantia Real da Primeira Emissão da BR Properties S.A."

**Comissão de Valores Mobiliários – CVM:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), em tal página acessar no item "Acesso Rápido", "ITR, DFP, IAN, IPE, FC, FR e outras Informações". No link, digitar "BR Properties" e clicar em "Continuar". Em seguida, clicar em "BR Properties S.A." e selecionar "Prospecto de Distribuição Pública". Acessar *download* com a data mais recente);

**CETIP:** [www.cetip.com.br](http://www.cetip.com.br), em tal página selecionar "Prospectos", em seguida "Prospectos de Debêntures", digitar "BR Properties" e o ano "2012" e clicar em BUSCAR, na sequência acessar o link referente ao Prospecto Definitivo;

**BM&FBOVESPA:** [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br), em tal página clicar no link abaixo de "Empresas Listadas", digitar "BR Properties" no campo disponível e clicar em "BUSCAR". Em seguida, clicar em "BR Properties" e acessar "Informações Relevantes", e, posteriormente, clicar no link "Prospectos de Distribuição Pública" para ter acesso ao "Prospecto Definitivo";

**ANBIMA:** <http://cop.anbima.com.br>, em tal página acessar "Acompanhar Análise de Ofertas" e, em seguida acessar protocolo "013/2012" "BR Properties S.A." clicar no link referente ao último prospecto disponibilizado.

## GLOSSÁRIO DE TERMOS TÉCNICOS E DEFINIÇÕES

*Para os fins deste Prospecto Definitivo, os termos indicados abaixo devem ter o significado a eles atribuído nesta seção, salvo se definido de forma diversa neste Prospecto Definitivo.*

Os termos indicados abaixo terão o significado a eles atribuídos nesta seção salvo referência diversa neste Prospecto:

### **Agente Fiduciário**

Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

O Agente Fiduciário presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões do grupo econômico da Companhia:

- (a) primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória e garantias reais adicionais, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, de One Properties S.A. (cuja denominação anterior era WTorre Properties S.A.), a qual foi incorporada pela Companhia, com vencimento em 30 de setembro de 2015, em que foram emitidas 90 debêntures, na data de emissão, no valor de R\$90.000.000,00, não tendo ocorrido, até a data de celebração da Escritura de Emissão, qualquer evento de resgate, conversão, repactuação ou inadimplemento, tendo sido amortizados, até a data de celebração da Escritura de Emissão, aproximadamente 22,2% do valor nominal de cada uma de tais debêntures em circulação, sendo tais debêntures garantidas por cessão fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Companhia (como sucessora da emissora), no valor 36,16% do saldo devedor de tais debêntures; e
- (b) primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, com garantia adicional real, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, de BTG Pactual Holding S.A., com vencimento em 30 de novembro de 2013, em que foram emitidas 280 debêntures, na data de emissão, no valor de R\$280.000.000,00, não tendo ocorrido, até a data de celebração da Escritura de Emissão, qualquer evento de resgate, conversão, repactuação ou inadimplemento, não tendo sido amortizados, até a data de celebração da Escritura de Emissão, quaisquer parcelas do valor nominal de cada uma de tais debêntures em circulação, sendo tais debêntures

## GLOSSÁRIO DE TERMOS TÉCNICOS E DEFINIÇÕES

---

garantidas por alienação fiduciária de ações de emissão de Banco BTG Pactual S.A. de titularidade da emissora, no valor correspondente a 150% do saldo devedor de tais debêntures.

<b>Alienação Fiduciária</b>	A alienação fiduciária de imóveis constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.
<b>ANBIMA</b>	ANBIMA – Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<b>Anúncio de Encerramento</b>	Anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.
<b>Anúncio de Início</b>	Anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400.
<b>Atualização Monetária da Segunda Série</b>	O Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série será atualizado pela variação do IPCA, desde a Data de Emissão até a data de seu efetivo resgate, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série automaticamente.
<b>Aviso ao Mercado</b>	Aviso ao mercado sobre a Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.
<b>Banco Centralizador</b>	Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100.
<b>Banco Mandatário</b>	Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100
<b>BM&amp;FBOVESPA</b>	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
<b>BOVESPAFIX</b>	Sistema de Negociação BOVESPAFIX, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.
<b>Bradesco BBI</b>	Banco Bradesco BBI S.A.
<b>Brasil</b>	República Federativa do Brasil.
<b>BTG Pactual</b>	Banco BTG Pactual S.A.
<b>Cessão Fiduciária</b>	A cessão fiduciária de direitos creditórios constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
<b>CETIP</b>	CETIP S.A. – Mercados Organizados.
<b>CIBRASEC</b>	Companhia Brasileira de Securitização.

## GLOSSÁRIO DE TERMOS TÉCNICOS E DEFINIÇÕES

---

<b>Citi</b>	Banco Citibank S.A.
<b>Código ANBIMA de Atividades Conveniadas</b>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Atividades Conveniadas, datado de 9 de junho de 2010.
<b>Companhia ou BR Properties ou Emissora</b>	BR Properties S.A.
<b>Contrato de Alienação Fiduciária</b>	"Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia", celebrado entre a Ventura, a Companhia e o Agente Fiduciário, e seus aditamentos, constante do anexo F deste Prospecto.
<b>Contrato de Cessão Fiduciária</b>	"Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia", celebrado entre a Ventura, o Agente Fiduciário, o Banco Centralizador e a Companhia, e seus aditamentos, constante do anexo G deste Prospecto.
<b>Contrato de Distribuição</b>	"Contrato de Coordenação e Distribuição Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Primeira Emissão de BR Properties S.A.", entre a Companhia e os Coordenadores.
<b>Contratos de Garantia</b>	Contrato de Cessão Fiduciária, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária.
<b>Controlada</b>	Controlada da Companhia conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, incluindo a Ventura.
<b>Controladora</b>	Controladora da Companhia conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
<b>Coordenador Líder</b>	Banco Votorantim S.A.
<b>Coordenadores</b>	Coordenador Líder, Bradesco BBI, BTG Pactual, Citi, Itaú BBA e Santander Brasil.
<b>Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente</b>	(a) Direitos creditórios de titularidade da Ventura contra o Banco Centralizador em decorrência dos recursos recebidos e que vierem a ser recebidos por conta da Ventura em pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente mantidos em depósito na conta vinculada de titularidade da Ventura indicada no Contrato de Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; e (b) dos direitos, presentes e futuros, decorrentes conta vinculada de titularidade da Ventura indicada no Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo os respectivos documentos representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.
<b>Créditos Cedidos Fiduciariamente</b>	Correspondem aos Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente, em conjunto com os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente.

## GLOSSÁRIO DE TERMOS TÉCNICOS E DEFINIÇÕES

---

<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Data de Emissão</b>	Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 15 de julho de 2012.
<b>Data de Integralização</b>	A data em que ocorrer a subscrição e integralização por meio do SDT e do DDA, à vista, das Debêntures, no ato da subscrição.
<b>Data de Vencimento</b>	A Data de Vencimento da Primeira Série e a Data de Vencimento da Segunda Série.
<b>Data de Vencimento da Primeira Série</b>	Prazo das Debêntures da Primeira Série será de 5 anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2017.
<b>Data de Vencimento da Segunda Série</b>	Prazo das Debêntures da Segunda Série será de 7 anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2019.
<b>DDA</b>	Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.
<b>Debêntures</b>	600.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da primeira emissão da Companhia, objeto da Oferta.
<b>Debêntures Adicionais</b>	100.000 Debêntures adicionais, nas mesmas condições das Debêntures inicialmente ofertadas, equivalentes a até 20% das Debêntures inicialmente ofertadas que, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, foram acrescidas à Oferta e emitidas pela Companhia em comum acordo com os Coordenadores, sendo 61.506 Debêntures da Primeira Série e 38.494 Debêntures da Segunda Série.
<b>Debêntures da Primeira Série</b>	369.036 Debêntures da primeira série, conforme descrito na seção "Informações Sobre a Oferta – Características das Debêntures – Quantidade", deste Prospecto.
<b>Debêntures da Segunda Série</b>	230.964 Debêntures da segunda série, conforme descrito na seção "Informações Sobre a Oferta – Características das Debêntures – Quantidade", deste Prospecto.
<b>Debêntures em circulação</b>	Todas as Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures mantidas em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quorum, pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Companhia; (ii) a qualquer Controladora, a qualquer Controlada e/ou a qualquer coligada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.
<b>Debêntures Objeto da Garantia Firme</b>	500.000 Debêntures objeto da garantia firme prestada nos termos do Contrato de Distribuição.

## GLOSSÁRIO DE TERMOS TÉCNICOS E DEFINIÇÕES

---

<b>Debêntures Suplementares</b>	Até 75.000 Debêntures suplementares, nas mesmas condições das Debêntures inicialmente ofertadas, equivalentes a até 15% das Debêntures inicialmente ofertadas, que, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, poderiam ser acrescentadas à Oferta, destinadas a atender excesso de demanda constatado no decorrer da Oferta, conforme opção outorgada pela Companhia aos Coordenadores no Contrato de Distribuição, que somente poderia ser exercida pelos Coordenadores em comum acordo com a Companhia até a data de conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , não tendo havido tal emissão.
<b>Debenturistas</b>	Os Debenturistas da Primeira Série e os Debenturistas da Segunda Série, em conjunto.
<b>Debenturistas da Primeira Série</b>	Os titulares das Debêntures da Primeira Série.
<b>Debenturistas da Segunda Série</b>	Os titulares das Debêntures da Segunda Série.
<b>Dia Útil</b>	Qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
<b>Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente</b>	A totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Ventura, presentes e futuros, decorrentes dos contratos de locação (incluindo seus aditamentos) identificados no Contrato de Cessão Fiduciária, observadas as demais disposições previstas no Contrato de Cessão Fiduciária.
<b>DOESP</b>	Diário Oficial do Estado de São Paulo.
<b>Encargos Moratórios</b>	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia aos Debenturistas nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2%.
<b>Escritura de Emissão</b>	"Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Primeira Emissão de BR Properties S.A.", entre a Companhia e o Agente Fiduciário, e seus aditamentos.
<b>Evento de Inadimplemento</b>	Qualquer um dos eventos previstos na seção "Informações Sobre a Oferta – Características das Debêntures – Vencimento Antecipado", deste Prospecto.

## GLOSSÁRIO DE TERMOS TÉCNICOS E DEFINIÇÕES

---

<b>Formulário de Referência</b>	O Formulário de Referência da Companhia, anexo por referência a este Prospecto.
<b>Garantias</b>	A Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária, em conjunto.
<b>Imóveis Alienados Fiduciariamente</b>	Imóveis objeto das matrículas n.ºs 43.956, 43.955, 43.954, 43.953, 43.952, 43.951, 43.950, 43.949, 43.948, 43.947, 43.946, 43.945, 43.944, 43.943, 43.942, 43.941, 43.940, 43.939, 43.938, 43.937, 43.936, 43.935, 43.934, 43.933, 43.932, 43.931, 43.930, 43.929, 43.928, 43.927, 43.926, 43.925, 43.924, 43.923, 43.922, 43.921, 43.920 e 43.919, todas do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
<b>Instituição Escriutadora</b>	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar.
<b>Instrução CVM 400</b>	Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 409</b>	Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 471</b>	Instrução CVM n.º 471, de 8 de agosto de 2008.
<b>Instrução CVM 476</b>	Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<b>IPCA</b>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>Itaú BBA</b>	Banco Itaú BBA S.A.
<b>JUCESP</b>	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<b>Juros da Segunda Série</b>	Juros remuneratórios correspondentes a 5,85% ao ano, base 252 dias úteis.
<b>Lei das Sociedades por Ações</b>	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>Lei do Mercado de Valores Mobiliários</b>	Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>Locatária</b>	Petróleo Brasileiro S.A. - Petrobrás
<b>Notas Comerciais</b>	400 notas promissórias comerciais da primeira emissão Companhia, com valor nominal unitário de R\$1.000.000,00, perfazendo o montante total de R\$400.000.000,00, emitidas em 3 de maio de 2012, objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Instrução CVM 476.
<b>Oferta</b>	A oferta pública de distribuição de Debêntures, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 471, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

## GLOSSÁRIO DE TERMOS TÉCNICOS E DEFINIÇÕES

---

<b>Ônus</b>	Hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima.
<b>Outorgante ou Ventura</b>	Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.295.325/0001-13.
<b>Parcela Garantida</b>	Com relação a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, significa a parcela do valor das obrigações garantidas correspondente a 100% do respectivo valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente.
<b>Pessoas Vinculadas</b>	Investidores que sejam (a) controladores ou administradores da Companhia; (b) controladores ou administradores dos Coordenadores; (c) outras pessoas vinculadas à Oferta; ou (d) cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nas alíneas (a), (b) ou (c) acima.
<b>Preço de Integralização</b>	Valor Nominal das Debêntures, em moeda corrente nacional, acrescido da Remuneração aplicável, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data de Emissão até a respectiva Data de Integralização.
<b>Procedimento de Bookbuilding</b>	Procedimento de coleta de intenções de investimento organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 da Instrução CVM 400, sem recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, tendo sido definidas, com a Companhia (i) a realização da Emissão em duas séries e a emissão e da quantidade das Debêntures da Primeira Série e a emissão e da quantidade de Debêntures da Segunda Série, observados os limites previstos na seção "Informações Sobre a Oferta – Características das Debêntures – Séries", deste Prospecto; e (ii) a Remuneração da Primeira Série, observado o limite previsto na seção "Informações Sobre a Oferta – Características das Debêntures – Remuneração da Primeira Série", deste Prospecto, e Remuneração da Segunda Série, observado o limite previsto em "Informações Sobre a Oferta – Características das Debêntures – Remuneração da Segunda Série", deste Prospecto.
<b>Prospecto ou Prospecto Definitivo</b>	Este prospecto definitivo da Oferta, em conjunto com o Formulário de Referência.
<b>Prospecto Preliminar</b>	O Prospecto Preliminar, em conjunto com o Formulário de Referência.
<b>Prospectos</b>	Este Prospecto e o Prospecto Preliminar.
<b>Real ou R\$</b>	A moeda corrente no Brasil.

## GLOSSÁRIO DE TERMOS TÉCNICOS E DEFINIÇÕES

---

<b>Remuneração</b>	A Remuneração da Primeira Série e a Remuneração da Segunda Série, em conjunto.
<b>Remuneração da Primeira Série</b>	A Taxa DI acrescida da Sobretaxa da Primeira Série.
<b>Remuneração da Segunda Série</b>	A Atualização Monetária da Segunda Série em conjunto com os Juros da Segunda Série.
<b>Saldo Devedor das Debêntures</b>	O saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação (assim entendidas as Debêntures subscritas e integralizadas que não tiverem sido resgatadas pela Companhia), acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data de Emissão ou a data do último pagamento de Remuneração, conforme o caso, até a respectiva data de cálculo, conforme informado pelo Agente Fiduciário.
<b>Santander Brasil</b>	Banco Santander (Brasil) S.A.
<b>SDT</b>	Módulo de Distribuição de Títulos, administrado e operacionalizado pela CETIP.
<b>SND</b>	Módulo Nacional de Debêntures, administrado e operacionalizado pela CETIP.
<b>Sobretaxa da Primeira Série</b>	Juros remuneratórios correspondentes a 1,08% ao ano, base 252 dias úteis.
<b>Taxa DI</b>	Varição acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na <i>Internet</i> ( <a href="http://www.cetip.com.br">http://www.cetip.com.br</a> ).
<b>Valor Agregado</b>	Somatório do Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente, com relação a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, com base na Avaliação
<b>Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente</b>	Com relação a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, significa, para os fins da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e do Contrato de Alienação Fiduciária, o valor previsto no Contrato de Alienação Fiduciária com relação ao respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente, atualizado, se for o caso, em decorrência de uma Avaliação (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária), do respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente.
<b>Valor Nominal</b>	As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00, na Data de Emissão.

## SUMÁRIO DA OFERTA

*Esta seção não contém todas as informações sobre a Emissora que devem ser analisadas pelo investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Debêntures. O Prospecto deve ser lido integralmente e de forma cuidadosa, inclusive o disposto na seção "Fatores de Risco", deste Prospecto, nas demonstrações financeiras da Emissora e suas respectivas notas explicativas, e nas seções "4. Fatores de Risco" e "5. Riscos de Mercado" do Formulário de Referência.*

<b>Companhia</b>	BR Properties S.A.
<b>Capital Social da Companhia</b>	O capital social da Emissora, nesta data, é de R\$2.334.144.661,64.
<b>Coordenador Líder</b>	Banco Votorantim S.A.
<b>Coordenadores</b>	Coordenador Líder, Bradesco BBI, BTG Pactual, Citi, Itaú BBA e Santander Brasil.
<b>Agente Fiduciário</b>	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

O Agente Fiduciário presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões do grupo econômico da Emissora:

- (a) primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória e garantias reais adicionais, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, de One Properties S.A. (cuja denominação anterior era WTorre Properties S.A.), a qual foi incorporada pela Companhia, com vencimento em 30 de setembro de 2015, em que foram emitidas 90 debêntures, na data de emissão, no valor de R\$90.000.000,00, não tendo ocorrido, até a data de celebração da Escritura de Emissão, qualquer evento de resgate, conversão, repactuação ou inadimplemento, tendo sido amortizados, até a data de celebração da Escritura de Emissão, aproximadamente 22,2% do valor nominal de cada uma de tais debêntures em circulação, sendo tais debêntures garantidas por cessão fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Companhia (como sucessora da emissora), no valor 36,16% do saldo devedor de tais debêntures; e
- (b) primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, com garantia adicional real, para distribuição pública com esforços restritos

## SUMÁRIO DA OFERTA

---

de colocação, de BTG Pactual Holding S.A., com vencimento em 30 de novembro de 2013, em que foram emitidas 280 debêntures, na data de emissão, no valor de R\$280.000.000,00, não tendo ocorrido, até a data de celebração da Escritura de Emissão, qualquer evento de resgate, conversão, repactuação ou inadimplemento, não tendo sido amortizados, até a data de celebração da Escritura de Emissão, quaisquer parcelas do valor nominal de cada uma de tais debêntures em circulação, sendo tais debêntures garantidas por alienação fiduciária de ações de emissão de Banco BTG Pactual S.A. de titularidade da emissora, no valor correspondente a 150% do saldo devedor de tais debêntures.

<b>Banco Mandatário</b>	Itaú Unibanco S.A.
<b>Instituição Escriuradora</b>	Itaú Corretora de Valores S.A.
<b>Classificação de Risco</b>	Standard & Poor's: "brAA"
<b>Autorizações Societárias</b>	A emissão das Debêntures, a Oferta e a outorga das Garantias foi aprovada pelo Conselho de Administração da Emissora, em reunião realizada em 19 de junho de 2012, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 27 de junho de 2012 e publicada no DOESP e no jornal "Valor Econômico" em 21 de junho de 2012 e em reunião de sócios de Ventura, realizada em 19 de junho de 2012, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 27 de junho de 2012.
<b>Destinação dos Recursos</b>	Os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a Emissão serão integralmente utilizados (i) para o resgate da totalidade das 400 notas promissórias comerciais, com valor nominal unitário de R\$1.000.000,00, totalizando R\$400.000.000,00, objeto da primeira emissão de notas promissórias comerciais da Emissora, em série única, remuneradas de acordo com seus respectivos termos e condições; e (ii) o saldo, para a recomposição de parte do caixa da Emissora utilizado na aquisição da totalidade do capital social da Ventura. Para mais informações, ver seções "Destinação dos Recursos" e "Operações Vinculadas à Oferta", deste Prospecto.

## SUMÁRIO DA OFERTA

---

### **Colocação e Regime de Colocação**

As Debêntures serão objeto de oferta pública de distribuição, sob (i) o regime de garantia firme de colocação, com relação à totalidade das Debêntures, sem considerar as Debêntures Adicionais; e (ii) o regime de melhores esforços de colocação, com relação às Debêntures Adicionais, nos termos do Contrato de Distribuição, com a intermediação dos Coordenadores. Para informações sobre o plano da Oferta, ver seção "Condições do Contrato de Distribuição – Regime de Colocação", deste Prospecto.

### **Procedimento de *Bookbuilding***

Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 da Instrução CVM 400, sem recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, tendo sido definidas, com a Emissora (Procedimento de *Bookbuilding*): (i) a realização da Emissão em 2 (duas) séries e a emissão e a quantidade de Debêntures da Primeira Série e a emissão e a quantidade de Debêntures da Segunda Série, observados os limites previstos no item "Séries" deste Prospecto; e (ii) Remuneração da Primeira Série, observado o limite previsto no item "Remuneração da Primeira Série", e a Remuneração da Segunda Série, observado o limite previsto no item "Remuneração da Segunda Série", deste Prospecto.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão, e será divulgado por meio do Anúncio de Início.

Puderam participar do Procedimento de *Bookbuilding* os investidores do público alvo da Oferta (ver o item "Condições do Contrato de Distribuição – Público Alvo da Oferta", deste Prospecto), incluindo Pessoas Vinculadas (ver o item "Condições do Contrato de Distribuição – Pessoas Vinculadas", deste Prospecto).

Como não foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 das Debêntures (sem considerar as Debêntures Adicionais), foi permitida a colocação de Debêntures perante investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

O investidor deve ler a seção "Fatores de Risco – Fatores de Risco Relativos à Oferta e às Debêntures – A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover a má formação na taxa de remuneração final das Debêntures.", deste Prospecto.

## SUMÁRIO DA OFERTA

---

<b>Prazo de Subscrição</b>	Respeitadas (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a publicação do Anúncio de Início; e (iii) a disponibilização deste Prospecto aos investidores, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, em até seis meses contados da data de publicação do Anúncio de Início.
<b>Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização</b>	As Debêntures serão subscritas e integralizadas por meio do SDT e do DDA, à vista, no ato da subscrição ( <u>Data de Integralização</u> ), e em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal, acrescido da Remuneração aplicável, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data de Emissão até a respectiva Data de Integralização.
<b>Negociação</b>	As Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário por meio do SND e do BOVESPAFIX.
<b>Valor Total da Emissão</b>	O valor total da Emissão é R\$600.000.000,00, na Data de Emissão, já considerando as Debêntures Adicionais.
<b>Quantidade</b>	<p>Serão emitidas 600.000 Debêntures, já considerando as Debêntures Adicionais.</p> <p>Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada (sem considerar as Debêntures Adicionais) poderia ser acrescida em até 15%, ou seja, em até 75.000 Debêntures suplementares, nas mesmas condições das Debêntures inicialmente ofertadas (<u>Debêntures Suplementares</u>), destinadas a atender excesso de demanda constatado no decorrer da Oferta, conforme opção outorgada pela Companhia aos Coordenadores no Contrato de Distribuição, que somente poderia ser exercida pelos Coordenadores em comum acordo com a Companhia até a data de conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, não tendo havido tal emissão.</p> <p>Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada foi acrescida em 100.000 Debêntures adicionais, nas mesmas condições das Debêntures inicialmente ofertadas (<u>Debêntures Adicionais</u>), e que foram emitidas pela Companhia em comum acordo com os Coordenadores, sendo 61.506 Debêntures da Primeira Série e 38.494 Debêntures da Segunda Série.</p>
<b>Valor Nominal</b>	As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 na Data de Emissão.

## SUMÁRIO DA OFERTA

---

<b>Séries</b>	<p>A Emissão será realizada em duas séries, sendo que:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>I. a primeira série é composta por 369.036 Debêntures (já considerando as Debêntures Adicionais alocadas à primeira série); e</li><li>II. a segunda série é composta por 230.964 Debêntures (já considerando as Debêntures Adicionais alocadas à segunda série).</li></ol>
<b>Conversibilidade</b>	<p>As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora.</p>
<b>Espécie</b>	<p>As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, consistindo (i) na Alienação Fiduciária; e (ii) na Cessão Fiduciária.</p> <p>O investidor deve ler a seção "Fatores de Risco – Fatores de Risco Relativos à Oferta e às Debêntures", deste Prospecto.</p>
<b>Alienação Fiduciária</b>	<p>Em garantia do integral e pontual pagamento da Parcela Garantida relativa a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, foi constituída, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, alienação fiduciária dos imóveis descritos no Contrato de Alienação Fiduciária, observadas as demais disposições previstas no Contrato de Alienação Fiduciária.</p> <p>Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, a Outorgante deverá sempre manter objeto da Alienação Fiduciária, Imóveis Alienados Fiduciariamente, que atendam aos Critérios de Elegibilidade (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária), cujo Valor Agregado seja correspondente a, no mínimo, 167% do Saldo Devedor das Debêntures.</p> <p>O procedimento de excussão extrajudicial da Alienação Fiduciária e obrigações adicionais estão descritas no Contrato de Alienação Fiduciária constante no anexo F deste Prospecto.</p>

**Cessão Fiduciária**

Em garantia do integral e pontual cumprimento das obrigações, pecuniárias ou não, principais e acessórias, decorrentes das Debêntures e da Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária, foi constituída cessão fiduciária aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário:

- (a) da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Outorgante, presentes e futuros, decorrentes dos contratos de locação (incluindo seus aditamentos) identificados no Contrato de Cessão Fiduciária, observadas as demais disposições previstas no Contrato de Cessão Fiduciária (Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente); e
- (b) da totalidade (a) dos direitos creditórios de titularidade da Outorgante contra o Banco Centralizador em decorrência dos recursos recebidos e que vierem a ser recebidos por conta da Outorgante em pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente mantidos em depósito na conta vinculada de titularidade da Outorgante indicada no Contrato de Cessão Fiduciária (Conta Vinculada), independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; e (b) dos direitos, presentes e futuros, decorrentes da Conta Vinculada, incluindo os respectivos documentos representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (as alíneas (a) e (b), em conjunto, Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente, e, em conjunto com os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, Créditos Cedidos Fiduciariamente).

Até a integral quitação das obrigações decorrentes das Debêntures, a Outorgante obriga-se a fazer com que, em cada mês do ano calendário, tenham transitado, na Conta Vinculada, todos os recursos relativos aos pagamentos dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente a que faça jus, decorrentes da exploração comercial, por meio de locação, pela Outorgante, dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, devidamente comprovados por contrato(s) de locação para fins comerciais, os quais deverão estar livres e desembaraçados de qualquer condição, de qualquer natureza, que possa obstar ou inviabilizar o pleno exercício dos direitos e prerrogativas da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, sendo vedada a constituição de quaisquer Ônus sobre tais Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente.

A Outorgante está obrigada a manter e incluir, na Cessão Fiduciária, apenas os direitos creditórios decorrentes da exploração comercial, por

## SUMÁRIO DA OFERTA

---

meio de locação, pela Outorgante, dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, caso tal(is) locação(ões) exista(m). Dessa forma, caso, por qualquer motivo, tal(is) locação(ões) deixem de existir, a Outorgante não está obrigada a incluir outros direitos creditórios na Cessão Fiduciária.

A Outorgante obriga-se a:

- I. manter a Conta Vinculada, na qual serão depositados a totalidade dos recursos recebidos em pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; e
- II. fazer com que a totalidade dos recursos recebidos em pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente sejam depositados exclusivamente na Conta Vinculada.

O procedimento de excussão extrajudicial da Cessão Fiduciária e obrigações adicionais estão descritas no Contrato de Cessão Fiduciária constante no anexo G deste Prospecto

### **Data de Emissão**

Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 15 de julho de 2012.

### **Prazo e Data de Vencimento**

Observado o disposto na Escritura de Emissão, o prazo (i) das Debêntures da Primeira Série será de 5 anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2017; e (ii) das Debêntures da Segunda Série será de 7 anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2019.

### **Pagamento do Valor Nominal**

Observado o disposto na Escritura de Emissão, o Valor Nominal:

- (a) de cada uma das Debêntures da Primeira Série será amortizado em 2 parcelas anuais e sucessivas, cada uma no valor correspondente a 50% do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série, devidas em 15 de julho de 2016 e na Data de Vencimento da Primeira Série; e
- (b) de cada uma das Debêntures da Segunda Série será amortizado em 2 parcelas anuais e sucessivas, cada uma no valor correspondente a 50% do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, devidas em 15 de julho de 2018 e na Data de Vencimento da Segunda Série.

## SUMÁRIO DA OFERTA

---

### **Remuneração da Primeira Série**

A remuneração de cada uma das Debêntures da Primeira Série será a seguinte:

- (a) *atualização monetária*: o Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série não será atualizado monetariamente; e
- (b) *juros remuneratórios*: sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 1,08% ao ano, base 252 dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração da Primeira Série será paga semestralmente a partir da Data de Emissão, no dia 15 dos meses de julho e janeiro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de janeiro de 2013 e o último, na Data de Vencimento da Primeira Série. A forma de cálculo da Remuneração da Primeira Série está descrita na Escritura de Emissão, constante deste Prospecto como Anexo E.

### **Remuneração da Segunda Série**

A remuneração de cada uma das Debêntures da Segunda Série será a seguinte:

- (a) *atualização monetária*: o Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série será atualizado pela variação do IPCA, desde a Data de Emissão até a data de seu efetivo resgate, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série automaticamente. A forma de cálculo da Atualização Monetária da Segunda Série está descrita na Escritura de Emissão, constante deste Prospecto como Anexo E. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Atualização Monetária da Segunda Série será paga nas mesmas datas e na mesma proporção das amortizações do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série; e

## SUMÁRIO DA OFERTA

---

(b) *juros remuneratórios*: sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, atualizado pela Atualização Monetária da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 5,85% ao ano, base 252 dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures da Segunda Série desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Juros da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A forma de cálculo dos Juros da Segunda Série está descrita na Escritura de Emissão, constante deste Prospecto como Anexo E. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, os Juros da Segunda Série serão pagos anualmente a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de julho de 2013 e o último, na Data de Vencimento da Segunda Série.

<b>Repactuação Programada</b>	Não haverá repactuação programada.
<b>Resgate Antecipado Facultativo</b>	Exceto pelo disposto no item Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, abaixo, a Emissora não poderá, voluntariamente, realizar o resgate antecipado facultativo de qualquer das Debêntures.
<b>Amortização Antecipada Facultativa</b>	A Emissora não poderá, voluntariamente, realizar a amortização antecipada facultativa de qualquer das Debêntures.
<b>Oferta Facultativa de Resgate Antecipado</b>	<p>A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado, total ou parcial, das Debêntures em circulação, em geral ou por série, conforme o que for definido pela Emissora, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que será endereçada a todos os Debenturistas, em geral ou por série, conforme o que for definido pela Emissora, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Debenturistas, em geral ou por série, conforme o que for definido pela Emissora, para aceitar o resgate antecipado das Debêntures de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos abaixo (<u>Oferta Facultativa de Resgate Antecipado</u>):</p> <p>I. a Emissora realizará a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado por meio de comunicação ao Agente Fiduciário e, na mesma data, por meio de publicação de anúncio nos termos da Escritura de Emissão (<u>Edital de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado</u>), o qual deverá</p>

descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, incluindo(a) se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será relativa à totalidade ou a parte das Debêntures em circulação e se abrangerá todas as séries ou determinada série a ser especificada; (b) caso a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado se refira a parte das Debêntures em circulação, a quantidade de Debêntures em circulação objeto da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, observado o disposto no inciso V abaixo; (c) se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado estará condicionada à aceitação desta por uma quantidade mínima de Debêntures; (d) o valor do prêmio de resgate antecipado, caso exista, que não poderá ser negativo; (e) a forma de manifestação dos Debenturistas que optarem pela adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, observado o disposto no inciso II abaixo; (f) a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; e (g) demais informações necessárias para tomada de decisão pelos Debenturistas e à operacionalização do resgate antecipado das Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado;

- II. após a publicação do Edital de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, os Debenturistas que optarem pela adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado terão o prazo de dez Dias Úteis para se manifestarem formalmente perante o Agente Fiduciário, findo o qual a Emissora terá o prazo de três Dias Úteis para proceder à liquidação da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, a qual ocorrerá em uma única data para todas as Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, observado que a Emissora somente poderá resgatar antecipadamente a quantidade de Debêntures que tenham sido indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado;
- III. a Emissora deverá (a) na respectiva data de término do prazo de adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário a respectiva data do resgate antecipado; e (b) com antecedência mínima de dois Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado, comunicar à Instituição Escrituradora, ao Banco Mandatário, à CETIP e à BM&FBOVESPA a data da realização do respectivo resgate antecipado;

## SUMÁRIO DA OFERTA

---

- IV. o valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será equivalente ao saldo devedor do Valor Nominal, acrescido (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e (b) se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido aos Debenturistas, a exclusivo critério da Emissora, o qual não poderá ser negativo;
- V. caso a Emissora opte pelo resgate antecipado parcial das Debêntures e a quantidade de Debêntures que tenham sido indicadas em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado seja maior do que a quantidade à qual a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado foi originalmente direcionada, então o resgate antecipado será feito mediante sorteio, coordenado pelo Agente Fiduciário e cujo procedimento será definido no Edital de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado. Os Debenturistas sorteados serão informados sobre o resultado do sorteio, por escrito, com, no mínimo, dois Dias Úteis de antecedência da data do respectivo resgate antecipado;
- VI. o pagamento das Debêntures resgatadas antecipadamente por meio da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será realizado nos termos da Escritura de Emissão; e
- VII. com relação às Debêntures (a) que estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, o resgate antecipado parcial deverá ocorrer por meio de "operação de compra e venda definitiva no mercado secundário", sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, rateio e validação da quantidade de Debêntures a serem resgatadas antecipadamente serão realizadas fora do âmbito da CETIP, observado que, caso a CETIP venha a implementar outra funcionalidade para operacionalização do resgate antecipado, não haverá a necessidade de aditamento à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade; (b) que estejam custodiadas eletronicamente na BM&FBOVESPA, o resgate antecipado parcial deverá ocorrer por meio dos procedimentos da BM&FBOVESPA; e (c) que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP ou na BM&FBOVESPA, o resgate antecipado parcial deverá ocorrer por meio dos procedimentos da Instituição Escriuradora.

<b>Aquisição Facultativa</b>	<p>A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em circulação desde que observe o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e na regulamentação aplicável da CVM. As Debêntures adquiridas pela Emissora poderão, a critério da Emissora, ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria nos termos desta seção, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração aplicável às demais Debêntures em circulação.</p>
<b>Eventos de Inadimplemento e Vencimento Antecipado</b>	<p>As Debêntures estão sujeitas a determinados Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o seu vencimento antecipado. Para mais informações, <i>vide</i> seção "Informações Sobre a Oferta – Características das Debêntures – Vencimento Antecipado", deste Prospecto e "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta e às Debêntures – As obrigações da Emissora constantes da Escritura de Emissão estão sujeitas a hipóteses de vencimento antecipado.", deste Prospecto.</p>
<b>Quoruns de Deliberação</b>	<p>Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturistas da Primeira Série e das assembleias gerais de Debenturistas da Segunda Série, a cada Debênture em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Exceto pelo disposto abaixo, todas as deliberações a serem tomadas (i) em assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série, dependerão de aprovação de Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% das Debêntures da Primeira Série em circulação; e (ii) em assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série, dependerão de aprovação de Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% das Debêntures da Segunda Série em circulação.</p> <p>Não estão incluídos no quorum acima: (i) os quoruns expressamente previstos em outras cláusulas da Escritura de Emissão; e (ii) as alterações, que somente poderão ser propostas pela Emissora, que deverão ser aprovadas por Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 90% das Debêntures da Primeira Série em circulação, e por Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 90% das Debêntures da Segunda Série em circulação, (a) das disposições deste item; (b) de qualquer dos quoruns previstos na Escritura de Emissão; (c) da Remuneração, exceto pelo disposto no item "Características das Debêntures – Extinção, limitação e/ou não divulgação Taxa DI e do IPCA", deste Prospecto; (d) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos na Escritura de Emissão; (e) do prazo de vigência das Debêntures; (f) da espécie das Debêntures; (g) de qualquer das Garantias; (h) da criação</p>

## SUMÁRIO DA OFERTA

---

de evento de repactuação; (i) das disposições relativas a resgate antecipado facultativo; (j) das disposições relativas a amortizações antecipadas facultativas; (k) das disposições relativas à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; ou (l) da redação de qualquer Evento de Inadimplemento.

### **Público Alvo**

O público alvo da Oferta é composto por investidores institucionais ou qualificados, conforme definido no artigo 109 da Instrução CVM 409, conforme alterada, podendo, entretanto, ser atendidos outros investidores, pessoas físicas ou jurídicas, não qualificados, clientes dos Coordenadores, que tenham amplo conhecimento dos termos, condições e riscos inerentes às Debêntures, bem como acesso aos Prospectos.

### **Pessoas Vinculadas**

Foi aceita a participação de investidores que são (a) controladores ou administradores da Emissora; (b) controladores ou administradores dos Coordenadores; (c) outras pessoas vinculadas à Oferta; ou (d) cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nas alíneas (a), (b) ou (c) acima, no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 15% valor da Oferta.

O investidor deve ler a seção "Fatores de Risco – Fatores de Risco Relativos à Oferta e às Debêntures – A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover a má formação na taxa de remuneração final das Debêntures.", deste Prospecto.

### **Inadequação da Oferta a Certos Investidores**

O investimento nas Debêntures não é adequado a investidores que (i) necessitem de liquidez, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações das Debêntures no mercado secundário; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr o risco de crédito de empresa do setor privado e/ou do setor imobiliário. Os investidores devem ler a seção "Fatores de Risco", deste Prospecto, em conjunto com os com as seções "4. Fatores de Risco" e "5. Riscos de Mercado" constantes do Formulário de Referência.

### **Fatores de Risco**

Para explicação acerca dos fatores de risco que devem ser considerados veja a seção "Fatores de Risco", deste Prospecto, e as seções "4. Fatores de Risco" e "5. Riscos de Mercado", do Formulário de Referência.

**Informações Adicionais**

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora ou a Oferta poderão ser obtidas com os Coordenadores e na CVM, nos endereços indicados na seção "Identificação de Administradores, Consultores e Auditores", indicada na seção "Identificação da Emissora, dos Coordenadores, dos Consultores e dos Auditores", deste Prospecto.

A Oferta foi registrada na CVM em 27 de julho de 2012, sob o número CVM/SRE/DEB/2012/019 para as Debêntures da Primeira Série e sob o número CVM/SRE/DEB/2012/020 para as Debêntures da Segunda Série.

## SUMÁRIO DA OFERTA

### CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta

N.º Evento	Data de Realização/ Data Prevista*
1. Protocolo na ANBIMA do pedido de análise prévia por meio do procedimento simplificado previsto na Instrução CVM 471	1/6/2012
1. Publicação de Fato Relevante sobre o protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM, por meio do procedimento simplificado previsto na Instrução CVM 471	
2. Publicação do Aviso ao Mercado	21/6/2012
2. Disponibilização do Prospecto Preliminar ao público investidor	
3. Início das Apresentações a Potenciais Investidores	21/6/2012
4. Início do período de coleta de intenções de investimento	21/6/2012
5. Encerramento das Apresentações a Potenciais Investidores	28/6/2012
6. Encerramento do período de coleta de intenções de investimento	13/7/2012
7. Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	13/7/2012
8. Registro da Oferta	27/7/2012
9. Publicação do Anúncio de Início com a divulgação do resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	30/7/2012
9. Disponibilização do Prospecto Definitivo	
10. Data de Liquidação da Primeira Série	31/7/2012
11. Data de Liquidação da Segunda Série	1/8/2012
12. Publicação do Anúncio de Encerramento	3/8/2012

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora e dos Coordenadores.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver seções "Informações Sobre a Oferta – Manifestação de Aceitação à Oferta", "Informações Sobre a Oferta – Manifestação de Revogação da Aceitação da Oferta", "Informações Sobre a Oferta – Modificação da Oferta", "Informações Sobre a Oferta – Suspensão da Oferta" e "Informações Sobre a Oferta – Cancelamento ou Revogação da Oferta", deste Prospecto.

(3) Para informações sobre o prazo para exercício da garantia firme e venda das Debêntures Objeto da Garantia Firme, pelo Coordenador Líder, pelo Bradesco BBI, pelo Citi, pelo Itaú BBA e/ou pelo Santander, ver seção "Condições do Contrato de Distribuição – Regime de Colocação" deste Prospecto.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos à Oferta serão informados por meio de publicação de aviso no jornal "Valor Econômico" e na página da Emissora na rede mundial de computadores ([www.brpr.com.br](http://www.brpr.com.br)).

## INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA EMISSORA

<b>Identificação da Emissora</b>	A Emissora é constituída sob a forma de sociedade por ações, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.977.751/0001-49, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.316.592.
<b>Sede</b>	A sede social da Emissora está localizada na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, CEP 04578-000, na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo.
<b>Diretoria de Relações com Investidores</b>	Localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Av. das Nações Unidas, n.º 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A - Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, CEP 04578-000. O Diretor de Relações com Investidores é Sr. Pedro Marcio Daltro dos Santos. O telefone do departamento de relações com investidores é (11) 3201-1000, o fax é (11) 3201-1001 e o e-mail é <a href="mailto:ri@brpr.com.br">ri@brpr.com.br</a> .
<b>Auditores Independentes da Emissora</b>	Para as demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2011, 2010 e 2009, Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S. Para o exercício social com termino em 31 de dezembro de 2012 e revisões trimestrais limitadas do ano calendário de 2012 KPMG Auditores Independentes.
<b>Atendimento aos Debenturistas</b>	O atendimento aos debenturistas é feito pelo Sr. Pedro Marcio Daltro dos Santos na sede da Companhia, por meio do telefone (55 11) (11) 3201-1000, o fax é (11) 3201-1001 e o e-mail é <a href="mailto:ri@brpr.com.br">ri@brpr.com.br</a> .
<b>Jornais nos quais divulga informações</b>	As informações sociais referentes à BR Properties S.A. são divulgadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Valor Econômico".
<b>Website</b>	O <i>website</i> da Emissora está disponível no endereço <a href="http://www.brpr.com.br">www.brpr.com.br</a> . Nem todas as informações constantes no <i>website</i> da Emissora são parte integrante deste Prospecto Definitivo, nem se encontram incorporadas por referência a este.

## INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA EMISSORA

---

Informações Adicionais: Quaisquer informações complementares sobre a Emissora e a Oferta poderão ser obtidas junto (i) à BR Properties S.A., em seu endereço de atendimento aos investidores e em seu website; (ii) ao Coordenador Líder, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 14171, Torre A, 18º andar; (iii) aos demais Coordenadores, quais sejam, o Banco Bradesco BBI S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista 1450, 8º andar, o Banco BTG Pactual S.A., com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3729, 8º a 10º andares, o Banco Citibank S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista 1111, 10º andar, parte, o Banco Itaú BBA S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3400, 3º a 8º, 11º e 12º andares e o Banco Santander (Brasil) S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 2041/2235, Bloco A; (iv) ao Agente Fiduciário, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas 4200, bloco4, sala 514; (v) à CVM, localizada na Rua 7 de Setembro, n.º 111, 5º andar, CEP 20050-006, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, ou na Rua Cincinato Braga, n.º 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo; (vi) à CETIP, localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.663, 1º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo; e (vii) à BM&FBOVESPA localizada na Praça Antônio Prado, 48, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

## INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

### EMISSORA

#### **BR Properties S.A.**

Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas,  
18º andar, escritório 181  
CEP: 04578-000, São Paulo – SP  
At.: Pedro Marcio Daltro dos Santos  
Tel.: (11) 3201-1000  
Fax: (11) 3201-1001  
e-mail: [ri@brpr.com.br](mailto:ri@brpr.com.br)  
Website: <http://www.brpr.com.br/ri>, clicar em “Governança Corporativa”, e novamente clicar na  
seção “Documentos Entregues à CVM”.

### COORDENADOR LÍDER

#### **Banco Votorantim S.A.**

Avenida das Nações Unidas, n.º14.171, Torre A, 18º andar  
CEP 04794-000, São Paulo – SP  
At.: Sr. Roberto Roma  
Tel.: (11) 5171 2612  
Fax: (11) 5171 2656  
e-mail: [roberto.roma@bancovotorantim.com.br](mailto:roberto.roma@bancovotorantim.com.br)  
Website: [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br)

### COORDENADORES

#### **Banco Bradesco BBI S.A.**

Avenida Paulista 1450, 8º andar  
CEP 01310-917, São Paulo – SP  
At.: Sr. Leandro de Miranda Araujo  
Telefone: (11) 2178 4800  
Fax: (11) 2178 4800  
e-mail: [leandro.miranda@bradescobbi.com.br](mailto:leandro.miranda@bradescobbi.com.br)  
Website: [www.bradescobbi.com.br](http://www.bradescobbi.com.br)

**Banco BTG Pactual S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima 3729, 8º a 10º andares  
CEP 04538-133, São Paulo – SP  
At.: Sr. Daniel Vaz  
Telefone: (11) 3383 2576  
Fax: (11) 3383 2474  
e-mail: [daniel.vaz@btgpactual.com](mailto:daniel.vaz@btgpactual.com)  
Website: [www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com)

**Banco Citibank S.A.**

Avenida Paulista 1.111, 10º andar, parte  
CEP 01311-920, São Paulo – SP  
At.: Sr. Eduardo F. Freitas  
Telefone: (11)4009-2823  
e-mail: [Eduardo.f.freitas@citi.com](mailto:Eduardo.f.freitas@citi.com)  
Website: [www.citibank.com.br](http://www.citibank.com.br)

**Banco Itaú BBA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima 3400, 3º a 8º, 11º e 12º andares  
CEP 04538-132, São Paulo – SP  
At.: Sr. Felipe Weil Wilberg  
Telefone: (11) 3708-8507  
Fax: (11) 3708-2533  
e-mail: [felipe.wilberg@itaubba.com](mailto:felipe.wilberg@itaubba.com)  
Website: [www.itaubba.com.br](http://www.itaubba.com.br)

**Banco Santander (Brasil) S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 2041/2235, Bloco A, 27º andar  
CEP 04543-001, São Paulo – SP  
At.: Sr. Luciano Gurgel do Amaral  
Telefone: (11) 3553 3220  
Fax: (11) 3553 3220  
e-mail: [luamaral@santander.com.br](mailto:luamaral@santander.com.br)  
Website: [www.santander.com.br](http://www.santander.com.br)

**CONSULTORES JURÍDICOS**

***Para a Emissora***

**Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados**

Al. Joaquim Eugênio de Lima, n.º 447  
CEP 01403-001, São Paulo – SP  
At.: Sr. José Eduardo Carneiro Queiroz  
Telefone: (11) 3147-7666  
Fac símile: (11) 3147 -7770  
e-mail: jeduardo@mattosfilho.com.br

***Para os Coordenadores***

**Pinheiro Guimarães Advogados**

Av. Paulista 1842, 24º Andar  
01310-923 São Paulo - SP  
At.: Sr. Francisco J. Pinheiro Guimarães  
Telefone: (11) 4501 5003  
Fac símile: (11) 4501 5025  
e-mail: fjpg@pinheiroguimaraes.com.br

**AGENTE FIDUCIÁRIO**

**Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Avenida das Américas 4.200, bloco 4, sala 514  
Rio de Janeiro - RJ  
At.: Sr. Marco Aurélio Ferreira (backoffice) / Srtª. Nathalia Machado (jurídico)  
Telefone: (21) 3385-4565  
Fac símile: (21) 3385-4046  
e-mail: [backoffice@pentagonotrustee.com.br](mailto:backoffice@pentagonotrustee.com.br)/ [juridico@pentagonotrustee.com.br](mailto:juridico@pentagonotrustee.com.br)  
Website: <http://www.pentagonotrustee.com.br/>

**BANCO MANDATÁRIO**

**Itaú Unibanco S.A.**

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100  
São Paulo - SP  
At.: Sr. Douglas Callegari  
Tel.: (11) 5029-1905  
e-mail: douglas.callegari@itau-unibanco.com.br

**INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA**

**Itaú Corretora de Valores S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima 3.400, 10º andar  
CEP 04538-132, São Paulo - SP  
At.: Sr. Douglas Callegari  
Tel.: (11) 5029-1905  
e-mail: douglas.callegari@itau-unibanco.com.br

**AUDITORES INDEPENDENTES**

**Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S.**

At.: Sr. Antonio Humberto Barros dos Santos  
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, 5º ao 8º andares  
04543-900 São Paulo, SP, Brasil  
Tel.: (11) 2573-3218  
Fax: (11) 2573-5776  
Site: [www.ey.com.br](http://www.ey.com.br)

Para o período de 3 (três) meses encerrado em 31 de março de 2012:

**KPMG Auditores Independentes**

Rua Dr. Renato Paes Barros 33 ,17 andar  
CEP 04530-904, São Paulo - SP  
At.: Sr. Éderson Rodrigues de Carvalho  
Tel.: (11) 2183-3282  
Fax: (11) 2183-3001  
e-mail: ecarvalho@kpmg.com.br  
Website: <http://www.kpmg.com/br/pt/paginas/default.aspx>

### **Comissão de Valores Mobiliários - CVM**

Centro de Consulta da CVM-RJ

Rua 7 de Setembro, n.º 111, 5º andar

CEP: 20159-900, Rio de Janeiro – RJ

Rua Cincinato Braga, n.º 340, 2º, 3º e 4º andares

CEP: 01333-010, São Paulo – SP

Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), em tal página acessar no item “Acesso Rápido” e, posteriormente, “Prospectos Definitivos”. No link buscar por “Debêntures” e clicar em “BR Properties S.A.”. Posteriormente clicar em “Prospecto Definitivo”;

### **CETIP S.A. – Mercados Organizados**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.663, 1º andar

CEP: 01452-001, São Paulo - SP

Website: [www.cetip.com.br](http://www.cetip.com.br), em tal página selecionar “Prospectos”, em seguida “Prospectos de Debêntures”, digitar “BR Properties” e o ano “2012” e clicar em BUSCAR, na sequência acessar o link referente ao Prospecto Definitivo.

### **BM&FBovespa – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros**

Rua XV de Novembro, n.º 275

São Paulo – SP

Tel.: (11) 3233-2000

Fax: (11) 3242-3550

Website: [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br), em tal página clicar no link abaixo de "Empresas Listadas", digitar "BR Properties" no campo disponível e clicar em BUSCAR. Em seguida, clicar em "BR Properties" e acessar "Informações Relevantes", e, posteriormente, clicar no link "Prospectos de Distribuição Pública" para ter acesso ao “Prospecto Definitivo”;

### **DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

As declarações da Emissora e do Coordenador Líder relativas ao artigo 56 da Instrução CVM 400 encontram-se no Anexo D, constante deste Prospecto Definitivo.

## INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

### AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS

A emissão das Debêntures, a Oferta e a outorga das Garantias foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração realizada em 19 de junho de 2012, na qual foi deliberada a emissão das Debêntures, bem como as condições constantes do artigo 59, parágrafo primeiro da Lei das Sociedades por Ações, e foi devidamente arquivada na JUCESP em 27 de junho de 2012, e publicada no DOESP e no jornal Valor Econômico em 21 de junho de 2012, em conformidade com o artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações e em reunião de sócios da Outorgante, realizada em 19 de junho de 2012 e devidamente arquivada na JUCESP em 27 de junho de 2012.

### COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Na data deste Prospecto, o capital social da Emissora subscrito é de R\$2.334.144.661,64, totalmente subscrito e integralizado, representado por 310.307.396 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. O capital social da Emissora poderá ser aumentado independentemente de reforma estatutária, até o limite de 650.000.000 ações ordinárias, por deliberação do Conselho de Administração, que fixará o preço de emissão, a quantidade de ações ordinárias a serem emitidas e as demais condições de subscrição e integralização das ações dentro do capital autorizado.

A distribuição do capital social da Emissora na data deste Prospecto Definitivo é:

Acionista	Quantidade de ações		%	
	Ordinárias	Preferenciais	Capital Votante	Capital Total
Banco BTG Pactual S.A.	87.612.575	-	-	28,230000%
WTorre S.A.	26.113.859	-	-	8,420000%
Monetary Authority of Singapore	16.151.487	-	-	5,200000%
Outros	180.429.475	-	-	58,150000%
Total	310.307.396	-	-	100%

A Emissora não possui um grupo de controle, sendo certo que os acionistas com participação igual ou superior a 5% de capital social estão identificados, respectivamente, na seção 15 do Formulário de Referência incorporado por referência a este Prospecto Definitivo e disponível no website da Emissora, no endereço descrito na seção “Documentos e Informações incorporados a esse Prospecto Definitivo por referência” deste Prospecto Definitivo. Para maiores informações sobre a composição do capital social da Emissora, vide seção “15”, em especial o item “15.7” do Formulário de Referência.

## **CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

### ***Colocação***

As Debêntures serão objeto de oferta pública de distribuição (Oferta) sob (i) o regime de garantia firme de colocação, com relação à totalidade das Debêntures, sem considerar as Debêntures Adicionais; e (ii) o regime de melhores esforços de colocação, com relação às Debêntures Adicionais, nos termos do Contrato de Distribuição, com a intermediação dos Coordenadores, instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

### ***Coleta de Intenções de Investimento (Bookbuilding)***

Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 da Instrução CVM 400, sem recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, tendo sido definidas, com a Emissora (Procedimento de *Bookbuilding*):

- (a) a realização da Emissão em 2 (duas) séries e a emissão e a quantidade de Debêntures da Primeira Série e a emissão e a quantidade de Debêntures da Segunda Série, observados os limites previstos no item "—Séries" deste Prospecto; e
- (b) a Remuneração da Primeira Série, observado o limite previsto no item "—Remuneração da Primeira Série", e a Remuneração da Segunda Série, observado o limite previsto no item "—Remuneração da Segunda Série", deste Prospecto.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão, e será divulgado por meio do Anúncio de Início, nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Puderam participar do Procedimento de *Bookbuilding* os investidores do público alvo da Oferta (ver o item "Condições do Contrato de Distribuição – Público Alvo da Oferta", deste Prospecto), incluindo Pessoas Vinculadas (ver o item "Condições do Contrato de Distribuição – Pessoas Vinculadas", deste Prospecto).

Como não foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 das Debêntures (sem considerar as Debêntures Adicionais), foi permitida a colocação de Debêntures perante investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

O investidor deve ler a seção "Fatores de Risco – Fatores de Risco Relativos à Oferta e às Debêntures – A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover a má formação na taxa de remuneração final das Debêntures.", deste Prospecto.

### ***Prazo de Subscrição***

Respeitadas (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a publicação do Anúncio de Início; e (iii) a disponibilização deste Prospecto aos investidores, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, em até seis meses contados da data de publicação do Anúncio de Início.

### ***Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização***

As Debêntures serão subscritas e integralizadas por meio do SDT e do DDA, à vista, no ato de subscrição (Data de Integralização), e em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal, acrescido da Remuneração aplicável, calculada pro rata temporis desde a Data de Emissão até a respectiva Data de Integralização.

### ***Negociação***

As Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário por meio do SND e do BOVESPAFIX.

## **CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES**

### ***Número da Emissão***

As Debêntures representam a primeira emissão de debêntures da Emissora.

### ***Valor Total da Emissão***

O valor total da Emissão é R\$600.000.000,00, na Data de Emissão, já considerando as Debêntures Adicionais.

### ***Quantidade***

Serão emitidas 600.000 Debêntures, já considerando as Debêntures Adicionais.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada (sem considerar as Debêntures Adicionais) poderia ser acrescida em até 15%, ou seja, em até 75.000 Debêntures suplementares, nas mesmas condições das Debêntures inicialmente ofertadas (Debêntures Suplementares), destinadas a atender excesso de demanda constatado no decorrer da Oferta, conforme opção outorgada pela Emissora aos Coordenadores no Contrato de Distribuição, que somente poderia ser exercida pelos Coordenadores em comum acordo com a Emissora até a data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, não tendo havido tal emissão.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada foi acrescida em 100.000 Debêntures adicionais, nas mesmas condições das Debêntures inicialmente ofertadas (Debêntures Adicionais), e que foram emitidas pela Emissora em comum acordo com os Coordenadores, sendo 61.506 Debêntures da Primeira Série e 38.494 Debêntures da Segunda Série.

### **Valor Nominal**

As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00, na Data de Emissão (Valor Nominal).

### **Séries**

A Emissão será realizada em duas séries, sendo que:

- I. a primeira série é composta por 369.036 Debêntures (já considerando as Debêntures Adicionais alocadas à primeira série); e
- II. a segunda série é composta por 230.964 Debêntures (já considerando as Debêntures Adicionais alocadas à segunda série).

### **Forma e Comprovação de Titularidade**

As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pela Instituição Escriuradora, e, adicionalmente, (i) com relação às Debêntures que estiverem custodiadas eletronicamente na CETIP, será expedido por esta extrato em nome do Debenturista, que servirá de comprovante de titularidade de tais Debêntures; e (ii) com relação às Debêntures que estiverem custodiadas eletronicamente na BM&FBOVESPA, será expedido por esta extrato em nome do Debenturista, que servirá de comprovante de titularidade de tais Debêntures.

### **Conversibilidade**

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

### **Espécie**

As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, consistindo (i) na Alienação Fiduciária; e (ii) na Cessão Fiduciária.

### **Alienação Fiduciária**

Em garantia do integral e pontual pagamento da Parcela Garantida relativa a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, foi constituída, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, alienação fiduciária dos imóveis descritos no Contrato de Alienação Fiduciária, observadas as demais disposições previstas no Contrato de Alienação Fiduciária (Alienação Fiduciária e Imóveis Alienados Fiduciariamente).

Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, a Outorgante deverá sempre manter objeto da Alienação Fiduciária, Imóveis Alienados Fiduciariamente, que atendam aos Critérios de Elegibilidade (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária), cujo Valor Agregado seja correspondente a, no mínimo, 167% do Saldo Devedor das Debêntures.

O procedimento de excussão extrajudicial da Alienação Fiduciária e obrigações adicionais estão descritas no Contrato de Alienação Fiduciária constante no anexo F deste Prospecto.

### ***Cessão Fiduciária***

Em garantia do integral e pontual cumprimento das obrigações, pecuniárias ou não, principais e acessórias, decorrentes das Debêntures e da Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária, foi constituída cessão fiduciária aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário (Cessão Fiduciária):

- a) da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Outorgante, presentes e futuros, decorrentes dos contratos de locação (incluindo seus aditamentos) identificados no Contrato de Cessão Fiduciária, observadas as demais disposições previstas no Contrato de Cessão Fiduciária (Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente); e
- b) da totalidade (a) dos direitos creditórios de titularidade da Outorgante contra o Banco Centralizador em decorrência dos recursos recebidos e que vierem a ser recebidos por conta da Outorgante em pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente mantidos em depósito na conta vinculada de titularidade da Outorgante indicada no Contrato de Cessão Fiduciária (Conta Vinculada), independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; e (b) dos direitos, presentes e futuros, decorrentes da Conta Vinculada, incluindo os respectivos documentos representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (as alíneas (a) e (b), em conjunto, Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente, e, em conjunto com os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, Créditos Cedidos Fiduciariamente).

Até a integral quitação das obrigações decorrentes das Debêntures, a Outorgante obriga-se a fazer com que, em cada mês do ano calendário, tenham transitado, na Conta Vinculada, todos os recursos relativos aos pagamentos dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente a que faça jus, decorrentes da exploração comercial, por meio de locação, pela Outorgante, dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, devidamente comprovados por contrato(s) de locação para fins comerciais, os quais deverão estar livres e desembaraçados de qualquer condição, de qualquer natureza, que possa obstar ou inviabilizar o pleno exercício dos direitos e prerrogativas da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, sendo vedada a constituição de quaisquer Ônus sobre tais Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente.

A Outorgante está obrigada a manter e incluir, na Cessão Fiduciária, apenas os direitos creditórios decorrentes da exploração comercial, por meio de locação, pela Outorgante, dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, caso tal(is) locação(ões) exista(m). Dessa forma, caso, por qualquer motivo, tal(is) locação(ões) deixem de existir, a Outorgante não está obrigada a incluir outros direitos creditórios na Cessão Fiduciária.

A Outorgante obriga-se a:

- I. manter a Conta Vinculada, na qual serão depositados a totalidade dos recursos recebidos em pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; e
- II. fazer com que a totalidade dos recursos recebidos em pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente sejam depositados exclusivamente na Conta Vinculada.

O procedimento de excussão extrajudicial da Cessão Fiduciária e obrigações adicionais estão descritas no Contrato de Cessão Fiduciária constante no anexo G deste Prospecto.

#### ***Data de Emissão***

Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 15 de julho de 2012.

#### ***Prazo e Data de Vencimento***

Observado o disposto na Escritura de Emissão, o prazo (i) das Debêntures da Primeira Série será de cinco anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2017 (Data de Vencimento da Primeira Série); e (ii) das Debêntures da Segunda Série será de sete anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2019 (Data de Vencimento da Segunda Série).

#### ***Pagamento do Valor Nominal***

Observado o disposto na Escritura de Emissão, o Valor Nominal:

- a) de cada uma das Debêntures da Primeira Série será amortizado em 2 parcelas anuais e sucessivas, cada uma no valor correspondente a 50% do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série, devidas em 15 de julho de 2016 e na Data de Vencimento da Primeira Série; e
- b) de cada uma das Debêntures da Segunda Série será amortizado em 2 parcelas anuais e sucessivas, cada uma no valor correspondente a 50% do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, devidas em 15 de julho de 2018 e na Data de Vencimento da Segunda Série.

#### ***Remuneração da Primeira Série***

A remuneração de cada uma das Debêntures da Primeira Série será a seguinte:

- a) atualização monetária: o Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série não será atualizado monetariamente; e
- b) juros remuneratórios: sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 1,08% ao ano, base 252 dias

úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração da Primeira Série será paga semestralmente a partir da Data de Emissão, no dia 15 dos meses de julho e janeiro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de janeiro de 2013 e o último, na Data de Vencimento da Primeira Série. A forma de cálculo da Remuneração da Primeira Série está descrita na Escritura de Emissão, constante deste Prospecto como Anexo E.

### **Remuneração da Segunda Série**

A remuneração de cada uma das Debêntures da Segunda Série será a seguinte:

- a) atualização monetária: o Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série será atualizado pela variação do IPCA, desde a Data de Emissão até a data de seu efetivo resgate, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série automaticamente (Atualização Monetária da Segunda Série). A forma de cálculo da Atualização Monetária da Segunda Série está descrita na Escritura de Emissão, constante deste Prospecto como Anexo E. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Atualização Monetária da Segunda Série será paga nas mesmas datas e na mesma proporção das amortizações do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série; e
- b) juros remuneratórios: sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, atualizado pela Atualização Monetária da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 5,85% ao ano, base 252 dias úteis (Juros da Segunda Série, e, em conjunto com a Atualização Monetária da Segunda Série, Remuneração da Segunda Série, e a Remuneração da Primeira Série e a Remuneração da Segunda Série, quando referidas indistintamente, Remuneração), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, incidentes sobre o saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures da Segunda Série desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Juros da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A forma de cálculo dos Juros da Segunda Série está descrita na Escritura de Emissão, constante deste Prospecto como Anexo E. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, os Juros da Segunda Série serão pagos anualmente a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de julho de 2013 e o último, na Data de Vencimento da Segunda Série.

***Extinção, limitação e/ou não divulgação Taxa DI e/ou do IPCA***

Observado o disposto no item "Remuneração da Primeira Série", deste Prospecto, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série previstas na Escritura de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou os Debenturistas da Primeira Série, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de dez dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures da Primeira Série por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição à Taxa DI. Caso não haja um novo parâmetro legalmente estabelecido, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até cinco dias contados da data de término do prazo de dez dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série para deliberar, em comum acordo com a Emissora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures da Primeira Série a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures da Primeira Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série previstas na Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e/ou os Debenturistas quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures da Primeira Série. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série prevista acima, referida assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série não será realizada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série previstas na Escritura de Emissão, sendo certo que, até a data de divulgação da Taxa DI nos termos aqui previstos, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série previstas na Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente. Caso, na assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures da Primeira Série entre a Emissora e Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% das Debêntures da Primeira Série em circulação, a Emissora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Debêntures da Primeira Série em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série prevista acima ou na Data de Vencimento da Primeira Série, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série em circulação, acrescido da Remuneração da Primeira Série, calculada pro rata temporis desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, caso

## INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

---

em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série previstas na Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

Observado o disposto no item "Remuneração da Segunda Série", deste Prospecto, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Segunda Série previstas na Escritura de Emissão, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou os Debenturistas da Segunda Série, quando da divulgação posterior do IPCA.

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de dez dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures da Segunda Série por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA. Caso não haja um novo parâmetro legalmente estabelecido, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até cinco dias contados da data de término do prazo de dez dias consecutivos ou da data de extinção do IPCA ou de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série para deliberar, em comum acordo com a Emissora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures da Segunda Série a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures da Segunda Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Segunda Série previstas na Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração do IPCA, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e/ou os Debenturistas da Segunda Série quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures da Segunda Série. Caso o IPCA volte a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série prevista acima, referida assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série não será realizada, e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Segunda Série previstas na Escritura de Emissão, sendo certo que, até a data de divulgação do IPCA nos termos aqui previstos, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Segunda Série previstas na Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração do IPCA, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente. Caso, na assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures da Segunda Série entre a Emissora e Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% das Debêntures da Segunda Série em circulação, a Emissora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Debêntures da Segunda Série em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série prevista acima ou na Data de Vencimento da Segunda Série, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série em circulação, acrescido da Remuneração da

Segunda Série, calculada pro rata temporis desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Segunda Série previstas na Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração do IPCA, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

O investidor deve ler a seção "Fatores de Risco – Fatores de Risco Relativos à Oferta e às Debêntures – As Debêntures da Primeira Série e/ou as Debêntures da Segunda Série poderão ser objeto de resgate antecipado na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI e/ou do IPCA", deste Prospecto.

#### ***Repactuação Programada***

Não haverá repactuação programada.

#### ***Resgate Antecipado Facultativo***

Exceto pelo disposto no item "Oferta Facultativa de Resgate Antecipado", deste Prospecto, a Emissora não poderá, voluntariamente, realizar o resgate antecipado facultativo de qualquer das Debêntures.

#### ***Amortização Antecipada Facultativa***

A Emissora não poderá, voluntariamente, realizar a amortização antecipada facultativa de qualquer das Debêntures.

#### ***Oferta Facultativa de Resgate Antecipado***

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

- I. a Emissora realizará a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado por meio de comunicação ao Agente Fiduciário e, na mesma data, por meio de publicação de anúncio nos termos da Escritura de Emissão (Edital de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, incluindo(a) se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será relativa à totalidade ou a parte das Debêntures em circulação e se abrangerá todas as séries ou determinada série a ser especificada; (b) caso a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado se refira a parte das Debêntures em circulação, a quantidade de Debêntures em circulação objeto da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, observado o disposto no inciso V abaixo; (c) se a

## INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

---

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

- II. após a publicação do Edital de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, os Debenturistas que optarem pela adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado terão o prazo de dez Dias Úteis para se manifestarem formalmente perante o Agente Fiduciário, findo o qual a Emissora terá o prazo de três Dias Úteis para proceder à liquidação da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, a qual ocorrerá em uma única data para todas as Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, observado que a Emissora somente poderá resgatar antecipadamente a quantidade de Debêntures que tenham sido indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado;
- III. a Emissora deverá (a) na respectiva data de término do prazo de adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário a respectiva data do resgate antecipado; e (b) com antecedência mínima de dois Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado, comunicar à Instituição Escrituradora, ao Banco Mandatário, à CETIP e à BM&FBOVESPA a data da realização do respectivo resgate antecipado;
- IV. o valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será equivalente ao saldo devedor do Valor Nominal, acrescido (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e (b) se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido aos Debenturistas, a exclusivo critério da Emissora, o qual não poderá ser negativo;
- V. caso a Emissora opte pelo resgate antecipado parcial das Debêntures e a quantidade de Debêntures que tenham sido indicadas em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado seja maior do que a quantidade à qual a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado foi originalmente direcionada, então o resgate antecipado será feito mediante sorteio, coordenado pelo Agente Fiduciário e cujo procedimento será definido no Edital de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado. Os Debenturistas sorteados serão informados sobre o resultado do sorteio, por escrito, com, no mínimo, dois Dias Úteis de antecedência da data do respectivo resgate antecipado;

- VI. o pagamento das Debêntures resgatadas antecipadamente por meio da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será realizado nos termos da Escritura de Emissão; e
- VII. com relação às Debêntures (a) que estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, o resgate antecipado parcial deverá ocorrer por meio de "operação de compra e venda definitiva no mercado secundário", sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, rateio e validação da quantidade de Debêntures a serem resgatadas antecipadamente serão realizadas fora do âmbito da CETIP, observado que, caso a CETIP venha a implementar outra funcionalidade para operacionalização do resgate antecipado, não haverá a necessidade de aditamento à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade; (b) que estejam custodiadas eletronicamente na BM&FBOVESPA, o resgate antecipado parcial deverá ocorrer por meio dos procedimentos da BM&FBOVESPA; e (c) que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP ou na BM&FBOVESPA, o resgate antecipado parcial deverá ocorrer por meio dos procedimentos da Instituição Escriuradora.

#### ***Aquisição Facultativa***

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

#### ***Local de Pagamento***

Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora e/ou pela Outorgante, nos termos da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia, serão realizados (i) pela Emissora, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal, à Remuneração, a prêmio de resgate antecipado e aos Encargos Moratórios, e com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, por meio da CETIP; (ii) pela Emissora, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal, à Remuneração, a prêmio de resgate antecipado e aos Encargos Moratórios, e com relação às Debêntures que estejam custodiadas na BM&FBOVESPA, por meio da BM&FBOVESPA; (iii) pela Emissora, com relação às Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP ou na BM&FBOVESPA, por meio da Instituição Escriuradora ou em sua sede, conforme o caso; ou (iv) pela Outorgante, em qualquer caso, por meio da Instituição Escriuradora ou em sua sede, conforme o caso.

#### ***Prorrogação dos Prazos***

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão até o 1º Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que

não seja um Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da CETIP ou da BM&FBOVESPA, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo.

### ***Encargos Moratórios***

Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Debenturistas nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2%.

### ***Decadência dos Direitos aos Acréscimos***

O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas na Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos da Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

### ***Imunidade Tributária***

Caso qualquer Debenturista tenha imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário, no prazo mínimo de dez Dias Úteis anteriores à data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória da referida imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado de seus pagamentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

### ***Vencimento Antecipado***

Sujeito ao disposto abaixo, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer dos seguintes eventos (cada evento, um Evento de Inadimplemento):

- I. inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Outorgante, conforme o caso, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista na Escritura de Emissão e/ou em

## INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

---

- qualquer dos Contratos de Garantia, na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia, independentemente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial;
- II. inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Outorgante, conforme o caso, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia, não sanado no prazo de dez Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para as quais o prazo de cura tenha sido expressamente excluído;
  - III. não utilização, pela Emissora, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos do item "Destinação dos Recursos", deste Prospecto;
  - IV. invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia da Escritura de Emissão (e/ou de qualquer de suas disposições) e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia (e/ou de qualquer de suas disposições), declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória;
  - V. questionamento judicial, pela Emissora, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Emissora (Controladora), por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Emissora, incluindo a Outorgante (Controlada), de qualquer disposição da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia e/ou de qualquer das Garantias;
  - VI. questionamento judicial, por qualquer pessoa que não aquelas indicadas no inciso V acima, acerca da validade, eficácia, executabilidade ou eficácia da Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia, não definitivamente sanado no prazo de dez Dias Úteis;
  - VII. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora e/ou pela Outorgante, conforme o caso, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia, sem a prévia anuência, por escrito, de Debenturistas representando, no mínimo, 90% das Debêntures em circulação;
  - VIII. conforme aplicável, rescisão, distrato, aditamento ou qualquer forma de alteração, cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, arrendamento, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima (Ônus)) (exceto pelas

## INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

---

- Garantias), em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, de ou sobre qualquer dos bens objeto das Garantias ou direitos a eles inerentes, exceto, exclusivamente no caso de cessão, transmissão de direitos, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição realizada para a Emissora ou para qualquer Controlada, desde que a Emissora ou tal Controlada assumam, integral e incondicionalmente, todas as obrigações relativas à Garantia, inclusive por meio de aditamento aos respectivos Contratos das Garantias;
- IX. se aplicável, não atendimento, após decorridos eventuais prazos de cura previstos nos Contratos de Garantia, às obrigações de reforço e/ou aos limites, percentuais e/ou valores das Garantias;
- X. (a) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou de qualquer Controlada, exceto (i) se a liquidação, dissolução e/ou extinção decorrer de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento, nos termos do inciso XII abaixo; ou (ii) pela liquidação, dissolução ou extinção de uma Controlada inativa, ou seja, sem atividades operacionais há mais de 12 meses; (b) decretação de falência da Emissora e/ou de qualquer Controlada; (c) pedido de autofalência formulado pela Emissora e/ou por qualquer Controlada; (d) pedido de falência da Emissora e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;
- XI. transformação da forma societária da Emissora de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- XII. cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Emissora e/ou qualquer Controlada, exceto:
- (a) se previamente autorizado por Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% das Debêntures da Primeira Série em circulação, e por Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% das Debêntures da Segunda Série em circulação; ou
- (b) exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Emissora, se tiver sido assegurado aos Debenturistas que o desejarem, durante o prazo mínimo de seis meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures de que forem titulares, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; ou
- (c) pela incorporação, pela Emissora (de modo que a Emissora seja a incorporadora), de qualquer Controlada ou de ações de emissão de qualquer Controlada; ou

## INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

---

- (d) pela cisão de Controlada com versão da totalidade do acervo cindido para a Emissora; ou
  - (e) por qualquer cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária realizada exclusivamente entre Controladas;
- XIII. redução de capital social da Emissora, exceto se previamente autorizado por Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% das Debêntures da Primeira Série em circulação, e por Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% das Debêntures da Segunda Série em circulação, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;
- XIV. amortização de ações de emissão da Emissora ou reembolso de ações de acionistas da Emissora, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% do patrimônio líquido da Emissora (tendo por base as então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora (conforme definido na Escritura de Emissão), exceto se previamente autorizado por Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% das Debêntures da Primeira Série em circulação, e por Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% das Debêntures da Segunda Série em circulação;
- XV. aquisição do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Emissora (conforme definido em seu estatuto social) e/ou de qualquer Controlada;
- XVI. alteração do objeto social da Emissora e/ou de qualquer Controlada, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se:
- (a) previamente autorizado por Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% das Debêntures da Primeira Série em circulação, e por Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% das Debêntures da Segunda Série em circulação; ou
  - (b) não resultar em alteração da atividade principal da Emissora ou da respectiva Controlada;
- XVII. comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora e/ou pela Outorgante, conforme o caso, na Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia é falsa, enganosa, incorreta, inconsistente ou incompleta;
- XVIII. inadimplemento, pela Emissora e/ou por qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), ou vencimento antecipado, de qualquer dívida ou obrigação da Emissora e/ou de qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou

## INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

---

agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

- XIX. protesto de títulos contra a Emissora e/ou qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de dez Dias Úteis contados da data de intimação do protesto, tiver sido validamente comprovado ao Agente Fiduciário que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);
- XX. inadimplemento, pela Emissora e/ou por qualquer Controlada, de qualquer decisão judicial e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Emissora e/ou qualquer Controlada, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- XXI. alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Emissora e/ou por qualquer Controlada, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativo(s) em valor, individual ou, por cada período de 12 meses desde a Data de Emissão, agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, para qualquer sociedade que não seja uma Controlada, exceto por alienações de imóveis realizadas no âmbito do exercício do objeto social da Emissora no curso normal de seus negócios e de forma consistente com práticas pretéritas;
- XXII. desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, da propriedade e/ou da posse, direta ou indireta, de ativo(s) da Emissora e/ou de qualquer Controlada:
- (a) em valor, individual ou, por cada período de 12 meses desde a Data de Emissão, agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas; ou
  - (b) que resulte em pagamento de indenização à Emissora e/ou a qualquer Controlada, em valor inferior a 20% do valor de mercado do(s) respectivo(s) ativo(s);
- XXIII. distribuição e/ou pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Emissora, caso a Emissora e/ou a Outorgante, conforme o caso, esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Emissora vigente na Data de Emissão;

## INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

---

- XXIV. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas pelos órgãos competentes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer das Controladas, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante (assim definido como qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emissora e/ou de qualquer Controlada; e/ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade da Emissora e/ou da Outorgante, conforme o caso, de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia (Efeito Adverso Relevante));
- XXV. cancelamento do registro de companhia aberta da Emissora perante a CVM;
- XXVI. se os Debenturistas deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com os demais credores das demais dívidas quirografárias da Emissora, exceto no que tange às obrigações que gozem de preferência ou privilégio por força de disposição legal;
- XXVII. mudança relevante nas condições econômicas, no estado financeiro e/ou operacionais da Emissora, que comprovadamente (mediante a publicação de fato relevante ou de comunicado ao mercado pela Emissora, nos termos da Instrução CVM 358, bem como na regulamentação aplicável), afete negativamente a capacidade da Emissora cumprir com suas obrigações financeiras, a exclusivo critério dos Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% das Debêntures da Primeira Série em circulação, e dos Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% das Debêntures da Segunda Série em circulação; ou
- XXVIII. não observância, pela Emissora, do índice financeiro abaixo (Índice Financeiro), a ser apurado pelo Auditor Independente, nos termos da Escritura de Emissão, trimestralmente e verificado pelo Agente Fiduciário no prazo de até cinco Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Agente Fiduciário, das (i) as rubricas necessárias à verificação do Índice Financeiro; (ii) a demonstração do cálculo do Índice Financeiro realizado pelo Auditor Independente; e (iii) declaração firmada por representantes legais da Emissora acerca da veracidade e ausência de vícios do Índice Financeiro, da veracidade, ausência de vícios e suficiência das informações apresentadas e da inexistência de qualquer inadimplemento, pela Companhia e/ou pela Outorgante, conforme o caso, de qualquer disposição da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia, e/ou de qualquer Evento de Inadimplemento, sob pena de impossibilidade de verificação e conferência pelo Agente Fiduciário, podendo o Agente Fiduciário solicitar à Emissora e/ou ao Auditor Independente todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários, tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora (conforme definido na Escritura de Emissão), a partir, inclusive, das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora (conforme definido na Escritura de Emissão) relativas a 30 de junho de 2012: índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida (conforme definido abaixo)

## INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

---

pelas Propriedades para Investimento (conforme definido abaixo) que deverá ser igual ou inferior a 50%. Para os fins do disposto neste inciso:

- Dívida Líquida significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora (conforme definido na Escritura de Emissão), o valor equivalente à Dívida Total (conforme definido abaixo), menos (a) o valor em caixa e equivalentes de caixa, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; e (b) valores relativos à variação cambial relativa ao principal de *notes* perpétuas emitidas no exterior;

- Dívida Total significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora (conforme definido na Escritura de Emissão), (a) toda dívida por dinheiro emprestado, incluindo, sem limitação, contratos de empréstimo, cédulas de crédito bancário, títulos de crédito, desconto de contas a receber e valores mobiliários representativos de dívida; (b) todas as obrigações decorrentes de preço de aquisição diferido de ativos ou serviços, incluindo obrigações sob qualquer venda condicional ou outro contrato com retenção de propriedade com relação ao ativo adquirido; (c) todas as obrigações constantes de contratos de câmbio (incluindo, sem limitação, adiantamentos sobre contrato de câmbio (ACCs) e contratos para adiantamentos sobre cambiais entregues (ACEs)), e todas as obrigações sob conta garantida/cheque especial ou operações financeiras para fornecimento (*comprar/vendor*) ou outros documentos similares; (d) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a qualquer securitização de quaisquer produtos, recebíveis ou outro ativo; (e) todas as obrigações caracterizadas como arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro e obrigações similares sob arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro sintético; (f) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a aceites, cartas de crédito, apólices de seguro de garantias financeiras ou extensões de crédito similares; (g) todas as obrigações de resgatar, retirar, liquidar ou, de qualquer forma, realizar qualquer pagamento, em relação ao capital social; (h) todas as obrigações líquidas em relação a qualquer contrato de proteção relativo a taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, ou contratos de *swap*, *cap*, *collar* ou similares relativos a taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, ou qualquer outro contrato de derivativos para transferir ou mitigar riscos de variação de taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, de forma geral ou sob contingências específicas (mas sem considerar o valor de referência (*notional*) a estes relacionados); (i) qualquer Dívida referida nas alíneas (a) a (h) acima ou na alínea (j) abaixo de terceiro que não seja a Emissora que seja garantida pela Emissora e/ou por qualquer Controlada; e (j) qualquer Dívida referida nas alíneas anteriores garantida por (ou pela qual o titular de tal Dívida tenha um direito existente, contingente ou não, garantido por) qualquer Ônus sobre um ativo da Emissora e/ou de qualquer Controlada, ainda que a Emissora e/ou tal Controlada não tenha assumido ou se tornado responsável pelo pagamento de tal Dívida (e, em relação a esta, o valor da Dívida sob esta alínea (j) será limitado ao valor de tal ativo) e;

## INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

---

- Propriedades para Investimento significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia (conforme definido na Escritura de Emissão), a rubrica propriedades para investimento.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos neste item, nos incisos I, III, IV, V, VII, X, XI, XII, XIII, XIV, XVI, XVIII, XIX, XXIII, XXV ou XXVI, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

Ocorrendo qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento (que não sejam aqueles previstos no parágrafo acima), o Agente Fiduciário deverá, inclusive para os fins das Cláusulas 8.6 e 8.6.1 da Escritura de Emissão, convocar, no prazo máximo de dois Dias Úteis contados da data em que constatar sua ocorrência, assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série e assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série, a se realizarem no prazo mínimo previsto em lei. Se, nas referidas assembleias gerais de Debenturistas, Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% das Debêntures da Primeira Série em circulação, e Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% das Debêntures da Segunda Série em circulação, decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, ou, ainda, em caso de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, o Agente Fiduciário não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida assembleia geral de Debenturistas, o Agente Fiduciário deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora se obriga a resgatar a totalidade das Debêntures em circulação, com o seu consequente cancelamento, obrigando-se a pagar o saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia, no prazo de até três Dias Úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

Em caso de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, inclusive em decorrência da excussão ou execução de qualquer das Garantias, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, inclusive em decorrência da excussão ou execução de qualquer das Garantias, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item

## INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

---

imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Emissora e/ou pela Outorgante, conforme o caso, nos termos da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia, em relação às obrigações decorrentes das Debêntures, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; e (iii) saldo devedor do Valor Nominal. A Emissora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos e despesas incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, declarando a Emissora, na Escritura de Emissão, que tal saldo devedor será considerado título executivo extrajudicial.

O investidor deve ler a seção "Fatores de Risco – Fatores de Risco Relativos à Oferta e às Debêntures – As obrigações da Emissora constantes da Escritura de Emissão estão sujeitas a hipóteses de vencimento antecipado.", deste Prospecto.

### ***Publicidade***

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

### ***Assembleia Geral de Debenturistas***

Os Debenturistas da Primeira Série e os Debenturistas da Segunda Série 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 da Primeira Série e/ou dos Debenturistas da Segunda Série, conforme o caso.

As assembleias gerais de Debenturistas da Primeira Série e as assembleias gerais de Debenturistas da Segunda Série poderão ser convocadas pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por Debenturistas da Primeira Série que representem, no mínimo, 10% das Debêntures da Primeira Série em circulação, ou por Debenturistas da Segunda Série que representem, no mínimo, 10% das Debêntures da Segunda Série em circulação, conforme o caso, ou pela CVM.

A convocação das assembleias gerais de Debenturistas da Primeira Série e as assembleias gerais de Debenturistas da Segunda Série dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 vezes nos termos do item "Publicidade", deste Prospecto, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e da Escritura de Emissão, ficando dispensada a convocação no caso da presença da totalidade dos Debenturistas da Primeira Série e/ou dos Debenturistas da Segunda Série, conforme o caso.

## INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

---

As assembleias gerais de Debenturistas da Primeira Série e as assembleias gerais de Debenturistas da Segunda Série instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, metade das Debêntures da Primeira Série em circulação ou metade das Debêntures da Segunda Série em circulação, conforme o caso, e, em segunda convocação, com qualquer quorum.

A presidência e a secretaria das assembleias gerais de Debenturistas da Primeira Série ou das assembleias gerais de Debenturistas da Segunda Série, conforme o caso, caberão aos Debenturistas da Primeira Série e aos Debenturistas da Segunda Série, conforme o caso, eleitos por estes próprios, aos representantes do Agente Fiduciário ou àqueles que forem designados pela CVM.

Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturistas da Primeira Série e das assembleias gerais de Debenturistas da Segunda Série, a cada Debênture em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Exceto pelo disposto abaixo, todas as deliberações a serem tomadas (i) em assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série, dependerão de aprovação de Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% das Debêntures da Primeira Série em circulação; e (ii) em assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série, dependerão de aprovação de Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% das Debêntures da Segunda Série em circulação.

Não estão incluídos no quorum acima:

- os quoruns expressamente previstos em outras cláusulas da Escritura de Emissão; e
- as alterações, que somente poderão ser propostas pela Emissora, que deverão ser aprovadas por Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 90% das Debêntures da Primeira Série em circulação, e por Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 90% das Debêntures da Segunda Série em circulação, (a) das disposições deste item; (b) de qualquer dos quoruns previstos na Escritura de Emissão; (c) da Remuneração, exceto pelo disposto no item "Características das Debêntures – Extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI e do IPCA", deste Prospecto; (d) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos na Escritura de Emissão; (e) do prazo de vigência das Debêntures; (f) da espécie das Debêntures; (g) de qualquer das Garantias; (h) da criação de evento de repactuação; (i) das disposições relativas a resgate antecipado facultativo; (j) das disposições relativas a amortizações antecipadas facultativas; (k) das disposições relativas à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; ou (l) da redação de qualquer Evento de Inadimplemento.

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

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

## INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

### **Custos Estimados da Oferta**

A tabela abaixo demonstra o custo estimado da Oferta, calculada com base no valor na Data de Emissão, assumindo a colocação da totalidade das Debêntures, já considerando as Debêntures Adicionais.

Descrição	Valor Total (R\$)	Valor por Debênture (R\$)(1)	% do Valor Total da Oferta
<b>Valor Total</b>	<b>600.000.000,00</b>	<b>1.000,00</b>	<b>100,00%</b>
<b>Custo Total</b>	5.438.440,00	9,06	0,91%
Comissões incluindo tributos incidentes sobre o comissionamento	4.453.000,00	7,42	0,74%
Garantia Firme	700.000,00	1,17	0,12%
Estruturação e Coordenação	780.000,00	1,30	0,13%
Colocação	780.000,00	1,30	0,13%
Tributos incidentes sobre o comissionamento	243.000,00	0,41	0,04%
Comissão de Sucesso <sup>(3)</sup>	1.950.000,00	3,25	0,33%
Taxa de Registro na CVM	165.740,00	0,28	0,03%
ANBIMA	42.000,00	0,07	0,01%
Advogados	150.000,00	0,25	0,03%
Auditores	400.000,00	0,67	0,07%
Banco Mandatário <sup>(4)</sup>	22.200,00	0,04	0,00%
Agente Fiduciário <sup>(4)</sup>	5.500,00	0,01	0,00%
Classificação de Risco	100.000,00	0,17	0,02%
Outras <sup>(2)</sup>	100.000,00	0,17	0,02%
<b>Valor Líquido para Emissora</b>	<b>594.561.560,00</b>	<b>990,94</b>	<b>99,09%</b>

(1) O custo da Oferta por Debêntures corresponde ao quociente obtido pela divisão do custo total da Oferta pelo número de Debêntures.

(2) Inclui despesas gerais, impressão de prospectos e publicações de anúncios e avisos.

(3) A Comissão de Sucesso, calculada de acordo com a seção "Condições do Contrato de Distribuição – Remuneração dos Coordenadores" deste Prospecto, calculada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

(4) Valor anual.

A tabela abaixo indica o custo estimado para a Emissora da Oferta por Debênture.

	Valor Nominal Unitário	Custo da Distribuição	Valor Líquido <sup>(1)</sup>
Por Debênture	R\$1.000,00	R\$6,35	R\$ 993,65

(1) Líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta

### **Inadequação da Oferta a Certos Investidores**

O investimento nas Debêntures não é adequado a investidores que (i) necessitem de liquidez, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações das Debêntures no mercado secundário; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr o risco de crédito de empresa do setor privado e/ou do setor imobiliário. Os investidores devem ler a seção "Fatores de Risco", deste Prospecto, em conjunto com os com as seções "4. Fatores de Risco" e "5. Riscos de Mercado", do Formulário de Referência.

### ***Manifestação de Aceitação à Oferta***

Os investidores a partir da data de publicação do Anúncio de Início deverão manifestar sua aceitação à Oferta aos Coordenadores, por meio dos procedimentos da CETIP e da BM&FBOVESPA.

### ***Manifestação de Revogação da Aceitação à Oferta***

Caso (a) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento; (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou (c) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão aos Coordenadores (i) até as 16 horas do quinto dia útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até as 16 horas do quinto dia útil subsequente à data em que foi comunicada, de forma direta ao investidor, por escrito, a suspensão ou modificação da Oferta, no caso das alíneas (b) e (c) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, o Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de três dias úteis contados da data da respectiva revogação.

### ***Modificação da Oferta***

Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação da Oferta. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de dez dias úteis, contado do seu protocolo na CVM. Tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 dias. É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Emissora.

A modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o manifestante está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Nesse caso, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até as 16 horas do quinto dia útil subsequente à data em que foi comunicada, de forma direta ao investidor, por escrito, a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse

do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de três dias úteis contados da data da respectiva revogação.

### ***Suspensão da Oferta***

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (b) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro, aplicando-se, neste caso, o disposto no item "Cancelamento ou Revogação da Oferta", deste Prospecto. A Emissora deverá dar conhecimento da suspensão aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16 horas do quinto dia útil subsequente à data em que foi comunicada, de forma direta ao investidor, por escrito a suspensão da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, o referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de três dias úteis contados da data da respectiva revogação.

### ***Cancelamento ou Revogação da Oferta***

Nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, a CVM poderá cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se (i) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (ii) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta. A rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento do registro da Oferta. Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de revogação da oferta.

Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de três dias úteis contados da data da respectiva revogação.

## INFORMAÇÕES RELATIVAS AO TERCEIRO PRESTADOR DE GARANTIA – VENTURA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

### DENOMINAÇÃO SOCIAL E SEDE

Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, inscrita no CNPJ sob o N.º 09.295.325/0001-13, cujo capital é integralmente detido pela Companhia.

### NÍVEL DE ENDIVIDAMENTO

<b>Exercício Social</b>	<b>Montante total da dívida, de qualquer natureza</b>	<b>Tipo de índice</b>	<b>Índice de Endividamento <sup>(1)</sup></b>	<b>Descrição e motivo da utilização de outro índice</b>
31/03/2012	R\$350.348.000,00	Índice de Endividamento	1,98%	Não aplicável
31/12/2011	R\$341.561.000,00	Índice de Endividamento	19,34%	Não aplicável

<sup>(1)</sup> A totalidade do passivo da Ventura, em 31/12/2011 e 31/03/2012, era representada pelos contratos de mútuo celebrados entre a Ventura e os seus antigos controladores, os quais foram totalmente quitados. Assim, o índice de endividamento na data deste Prospecto é zero.

### CONSTITUIÇÃO DA VENTURA, PRAZO DE DURAÇÃO E DATA DE REGISTRO NA CVM

<b>Data de Constituição do Emissor</b>	03 de janeiro de 2008
<b>Forma de Constituição do Emissor</b>	Sociedade Limitada
<b>País de Constituição</b>	Brasil
<b>Prazo de Duração</b>	Prazo de Duração Indeterminado
<b>Data de Registro CVM</b>	A Ventura não possui registro perante a CVM

### BREVE HISTÓRICO

A Ventura foi constituída em 03 de janeiro de 2008 por Antonio Carlos Campos e Luís Alberto Guidetti, sob a denominação Bambari Participações Ltda., com objeto social direcionado exclusivamente à participação em outras sociedades. Entretanto, a medida que novos sócios passaram a integrar o quadro social da Ventura, o escopo de suas atividades foi sendo expandido.

Em 14 de janeiro de 2008, a Ventura foi adquirida pelas sociedades estrangeiras Barking Holding S.A.R.L. e Tamweelview European Holdings S.A. e passou enfim a deter sua atual denominação social, Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda., com objeto social compreendendo, para além de seu escopo original, a compra e venda, administração e locação de bens imóveis próprios.

Após a aquisição da totalidade das quotas da Ventura por investidores estrangeiros, a Ventura sofreu uma série de aumentos de capital subscritos e integralizados pelos próprios sócios para fins de adquirir empreendimentos imobiliários e gerar receita por meio da locação e administração imobiliária.

**INFORMAÇÕES RELATIVAS AO TERCEIRO PRESTADOR DE GARANTIA – VENTURA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

---

Finalmente, em maio de 2012, a BR Properties S.A. adquiriu a totalidade das quotas representativas do capital social da Ventura, tornando-se a única sócia da Ventura. A BR Properties S.A. comprometeu-se a, no prazo de 6 meses a contar da aquisição, permitir a entrada de outro sócio na Ventura, recompondo a pluralidade histórica do quadro social da Ventura.

**DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES DA VENTURA E SUAS CONTROLADAS**

A Ventura tem como objeto social (i) a aquisição de imóveis; (ii) desenvolvimento imobiliário de imóveis próprios; (iii) comercialização por venda, locação, sublocação e arrendamento de imóveis próprios, sejam eles terrenos, frações ideais de terrenos, escritórios, armazéns, lojas de varejo, edifícios construídos no regime *built-to-suit*; (iv) participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou de participações.

Na presente data, a única atividade exercida pela Ventura é a locação à Petróleo Brasileiro S.A. - Petrobrás, com vigência até 05 de março de 2014, das unidades do empreendimento Ventura Corporate Towers, situado no imóvel localizado na Avenida República do Chile, 330, Rio de Janeiro, 330, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrito nas matrículas 43.919 a 43.956 do 7º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.

A Ventura não tem sociedades controladas ou coligadas.

**GRUPO ECONÔMICO DA VENTURA**

***Descrição do Grupo Econômico da Ventura***

*a. controladores diretos e indiretos*

A BR Properties S.A., detém 100% do capital social da Ventura.

*a. controladas e coligadas e*

A Ventura não possui controladas ou coligadas

*b. participações da Companhia em sociedades do grupo*

A Ventura não detém participação no capital social de quaisquer sociedades.

*c. participações de sociedades do grupo na Companhia*

A BR Properties S.A. é a única sociedade detentora de participação na Ventura, na qualidade de titular de quotas representativas da totalidade de seu capital social.

*d. Sociedade sob controle comum*

A Ventura não detém e, portanto, não exerce controle comum sobre nenhuma outra sociedade.

### **Organograma do Grupo Econômico da Ventura**

A totalidade do capital social da Ventura é detido pela BR Properties S.A. Para uma descrição completa do grupo econômico da Companhia, veja as informações constantes da seção 8 do Formulário de Referência.



### **Operações de reestruturação**

Em 14 de maio de 2012, a totalidade das quotas representativas do capital social da Ventura, de titularidade da Ventura Properties S.À.R.L. e Ventura Holdings S.À.R.L., equivalentes ao total de 413.542.325 (quatrocentos e treze milhões, quinhentos e quarenta e dois mil, trezentos e vinte e cinco) quotas, foram adquiridas pela BR Properties S.A., que passou a ser a única sócia da Ventura.

A BR Properties S.A. comprometeu-se a recompor a pluralidade do quadro societário da Ventura no prazo de 180 dias a contar da data de aquisição das quotas, admitindo mais 1 (sócio), de acordo com o art. 1.033, IV, da Lei nº 10.406/2002.

### **Outras informações relevantes**

Não existem outras informações que julgamos relevantes sobre o grupo econômico da Ventura.

### **DESCRIÇÃO DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA**

A administração da Ventura é exercida exclusivamente pela diretoria, composta por 4 (quatro) diretores, sócios ou não, com mandatos de 3 (três) anos, os quais são responsáveis pela consecução das atribuições descrita no item "a" abaixo e pela representação da Ventura, em juízo

**INFORMAÇÕES RELATIVAS AO TERCEIRO PRESTADOR DE GARANTIA – VENTURA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

---

ou fora dele, perante qualquer pessoa, natural ou jurídica, de direito público ou privado, autoridade, ofício ou repartição. Atualmente, os administradores da Ventura são os mesmos diretores da Companhia.

*a. atribuições de cada órgão e comitê*

Sem prejuízo de outras atribuições impostas pela lei, as atribuições dos diretores da Ventura, nos termos de seu Contrato Social, são as seguintes:

- (i). elaborar os planos de investimento e os orçamentos de operação;
- (ii). transigir, renunciar, desistir, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, fazer aplicações de recursos, adquirir e alienar bens móveis e imóveis;
- (iii). hipotecar, penhorar ou onerar por quaisquer outras formas os bens imóveis para consecução do seu objeto social;
- (iv). doar áreas de recuo ao poder público ou dele receber investidas;
- (v). levantar balanços semestrais ou intermediários, quando indicado;
- (vi). elaborar o relatório e as demonstrações financeiras de cada exercício;
- (vii). outorgar mandatos em nome da Ventura; e
- (viii). movimentar contas bancárias, emitir, sacar e descontar duplicatas, receber e dar quitação.

*b. data de instalação do conselho fiscal, se este não for permanente, e de criação dos comitês*

A Ventura não conta com conselho fiscal permanente e o referido órgão não foi instalado.

*c. mecanismos de avaliação de desempenho de cada órgão ou comitê*

A Ventura não conta com mecanismo de avaliação de desempenho da diretoria.

*d. em relação aos membros da diretoria, suas atribuições e poderes individuais*

As atribuições dos diretores são aquelas elencadas no item “a” acima sem alocação de competências específicas.

A representação da Ventura é exercida pelo menos por dois diretores, em conjunto, nos atos ou operações que criem obrigações para a Ventura ou que exonerem terceiros de obrigações para com ela, tais como (i) alienação, compromissos de alienação ou oneração de patrimônio; (ii) emissão, endosso ou aceite de notas promissórias e títulos equivalentes; (iii) emissão, endosso ou aceite de duplicatas; (iv) abertura, movimentação ou extinção de contas de depósito bancário; e (v) outorga de procurações.

**INFORMAÇÕES RELATIVAS AO TERCEIRO PRESTADOR DE GARANTIA – VENTURA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

A representação da Ventura em demais atos e operações, bem como em procedimentos arbitrais ou em processos judiciais ou administrativos na esfera federal, estadual ou municipal, inclusive perante as respectivas autarquias e fundações, que não versem sobre matéria que se enquadre na situação do parágrafo acima, pode ser exercida por apenas um diretor.

*e. mecanismos de avaliação de desempenho dos membros do conselho de administração, dos comitês e da diretoria*

A Ventura não conta com mecanismo de avaliação de desempenho dos diretores.

**EM RELAÇÃO A CADA UM DOS ADMINISTRADORES E MEMBROS DO CONSELHO FISCAL DA VENTURA, INDICAR, EM FORMA DE TABELA:**

Nome	Idade	Órgão administrativo	Data da eleição	Prazo do mandato
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador
<b>Outros cargos e funções exercidas na Ventura</b>				
Claudio Bruni	57	Diretoria	14.05.2012	1 ano
008.268.688-27	Engenheiro civil	Diretor	14.05.2012	sim
Claudio Bruni exerce conjuntamente ao cargo de diretor, a função de Pessoa Física Responsável pela Sociedade junto à Secretaria da Receita Federal do Ministério da Fazenda.				

Nome	Idade	Órgão administrativo	Data da eleição	Prazo do mandato
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador
<b>Outros cargos e funções exercidas na Ventura</b>				
Marco Antonio Cordeiro	56	Diretoria	14.05.2012	1 ano
007.183.148-75	Engenheiro civil	Diretor	14.05.2012	sim
Não exerce nenhuma outra função na Ventura				

Nome	Idade	Órgão administrativo	Data da eleição	Prazo do mandato
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador
<b>Outros cargos e funções exercidas na Ventura</b>				
Pedro Marcio Daltro dos Santos	40	Diretoria	14.05.2012	1 ano
482.418.225-53	Administrador de Empresas	Diretor	14.05.2012	sim
Não exerce nenhuma outra função na Ventura				

**INFORMAÇÕES RELATIVAS AO TERCEIRO PRESTADOR DE GARANTIA – VENTURA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome	Idade	Órgão administrativo	Data da eleição	Prazo do mandato
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador
<b>Outros cargos e funções exercidas na Ventura</b>				
Martín Andrés Jaco	43	Diretoria	14.05.2012	1 ano
135.273.848-12	Engenheiro civil	Diretor	14.05.2012	sim
Não exerce nenhuma outra função na Ventura				

**REMUNERAÇÃO TOTAL DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO, DIRETORIA ESTATUTÁRIA E CONSELHO FISCAL**

Os administradores da Ventura não fazem jus à remuneração em razão do cargo que desempenham na sociedade.

Para uma descrição detalhada da remuneração dos Diretores da Companhia, inclusive aqueles Diretores que também administram a Ventura, veja o item 13 do Formulário de Referência.

**CONTROLE**

**Posição acionária**

Quotista					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade – UF	Participa de acordo de quotistas	Quotista controlador	Última alteração	
Qtde. quotas (Unidade)	Quotas%	Qtde. quotas (Unidades)	Quotas %	Qtde. total de quotas (Unidade)	Total quotas %
<b>Detalhamento por classe de quotas (Unidades)</b>					
Classe quotas	Qtde. de quotas (Unidades)	Quotas %			
<b>Br Properties S.A.</b>					
06.977.751/0001-49	brasileiro	Não	Sim	14.05.2012	
413.542.325	100%	0	0%	413.542.325	100%
<b>OUTROS</b>					
0	0%	0	0%	0	0%
<b>QUOTAS EM TESOURARIA – Data da última alteração:</b>					
0	0%	0	0,000000%	0	0,000000%
<b>TOTAL</b>					
413.542.325	100%	0	0,000000%	413.542.325	100,000000%

**INFORMAÇÕES SOBRE AS TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS**

No período entre 2008 e 2011, foram celebrados Contratos de Empréstimo (Intercompany) com Ventura Properties S.A.R.L., onde a Ventura Brasil figurava como devedora, em moeda estrangeira

**INFORMAÇÕES RELATIVAS AO TERCEIRO PRESTADOR DE GARANTIA – VENTURA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

(US\$), no valor total aproximado de R\$450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais). Dentre os empréstimos, o valor total de R\$154.844.725,26 (cento e cinquenta e quatro milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil, setecentos e vinte e cinco reais e vinte centavos), incluindo valor principal e juros, foi convertido em investimento e integralizado no capital social da Ventura, em 31 de janeiro de 2011, com o conseqüente aumento de seu capital social. O saldo remanescente foi convertido em empréstimo em moeda local (R\$) no valor principal total de R\$309.048.611,86 (trezentos e nove milhões, quarenta e oito mil, seiscentos e onze reais e oitenta e seis centavos) e parte convertidos em capital social e parte foi pago, de forma que, na data em que adquirimos a Ventura Brasil, não havia nenhum empréstimo em aberto. Os registros dos empréstimos, bem como a conversão em investimento, foram analisados e estão devidamente atualizados no Registro de Operações Financeiras – ROF perante o Banco Central do Brasil.

Na data deste Prospecto, a Ventura não possui quaisquer transações com partes relacionadas.

**INFORMAÇÕES SOBRE O CAPITAL SOCIAL**

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de quotas (Unidades)	Quantidade de quotas preferenciais (Unidades)	Quantidade total de quotas (Unidades)
Tipo de capital	Capital Integralizado				
4.05.2012	413.542.325,00	—	413.542.325	0	413.542.325
Tipo de capital	Capital Emitido				
4.05.2012	413.542.325,00	—	413.542.325	0	413.542.325
Tipo de capital	Capital Subscrito				
14.05.2012	413.542.325,00	—	413.542.325	0	413.542.325
Tipo de capital	Capital Autorizado				
-	-		-	-	-

**DESCRIÇÃO DOS OUTROS VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS**

A Ventura não possui valores mobiliários emitidos além das quotas representativas de seu capital, conforme descrito na tabela acima.

**CONTRATOS RELEVANTES CELEBRADOS PELA VENTURA E SUAS CONTROLADAS NÃO DIRETAMENTE RELACIONADOS COM SUAS ATIVIDADES OPERACIONAIS**

Não aplicável, tendo em vista que a Ventura não celebrou contratos relevantes que não estejam relacionados às suas atividades operacionais.

## CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

### REGIME DE COLOCAÇÃO

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, as Debêntures serão objeto de oferta pública de distribuição sob (i) o regime de garantia firme de colocação, com relação à totalidade das Debêntures, sem considerar as Debêntures Adicionais; e (ii) o regime de melhores esforços de colocação, com relação às Debêntures Adicionais, nos termos do Contrato de Distribuição, com a intermediação dos Coordenadores.

O Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Citi, o Itaú BBA e o Santander Brasil, sem solidariedade entre estes, realizarão a Oferta, em regime de garantia firme, de 500.000 Debêntures, no prazo de até cinco Dias Úteis contados da data de publicação do Anúncio de Início (Prazo de Colocação), na seguinte proporção:

- I. Coordenador Líder: 84.000 Debêntures, no valor de R\$84.000.000,00 ("Debêntures Objeto da Garantia Firme do Coordenador Líder");
- II. Bradesco BBI: 84.000 Debêntures, no valor de R\$84.000.000,00 ("Debêntures Objeto da Garantia Firme do Bradesco BBI");
- III. Citi: 164.000 Debêntures, no valor de R\$164.000.000,00 ("Debêntures Objeto da Garantia Firme do Citi");
- IV. Itaú BBA: 84.000 Debêntures, no valor de R\$84.000.000,00 ("Debêntures Objeto da Garantia Firme do Itaú BBA"); e
- V. Santander: 84.000 Debêntures, no valor de R\$84.000.000,00 ("Debêntures Objeto da Garantia Firme do Santander", e, em conjunto com as Debêntures Objeto da Garantia Firme do Coordenador Líder, as Debêntures Objeto da Garantia Firme do Bradesco BBI, as Debêntures Objeto da Garantia Firme do Citi e as Debêntures Objeto da Garantia Firme do Itaú BBA, "Debêntures Objeto da Garantia Firme").

Se, até o final do Prazo de Colocação, as Debêntures da Primeira Série e/ou as Debêntures da Segunda Série não tiverem sido totalmente colocadas, o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Citi, o Itaú BBA e o Santander Brasil deverão, até o último dia do Prazo de Colocação, subscrever e integralizar as respectivas Debêntures Objeto da Garantia Firme que porventura não forem colocadas para investidores, selecionando, a seu exclusivo critério, a(s) série(s) em que a respectiva garantia firme será exercida, observado que, em qualquer caso, a garantia firme será sempre exercida na taxa limite da Remuneração aplicável, nas condições estabelecidas no Contrato de Distribuição.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI à Instrução CVM 400, caso o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Citi, o Itaú BBA e/ou o Santander eventualmente (i) venha a subscrever Debêntures da Primeira Série e/ou Debêntures da Segunda Série por força da garantia prestada nos termos do Contrato de Distribuição; e (ii) tenha interesse em vender tais Debêntures da Primeira Série e/ou tais Debêntures da Segunda Série antes da publicação do Anúncio de Encerramento, o preço de revenda de tais Debêntures da Primeira Série e/ou de tais Debêntures da Segunda Série será limitado ao Valor Nominal, acrescido da Remuneração aplicável, calculada

*pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data da respectiva venda. A revenda das Debêntures pelo Coordenador Líder, pelo Bradesco BBI, pelo Citi, pelo Itaú BBA e/ou pelo Santander, após a publicação do Anúncio de Encerramento, poderá ser feita pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época. A revenda das Debêntures, conforme aqui mencionada, deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável.

#### **PLANO DA OFERTA**

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Emissora, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta, e (iii) que os representantes dos Coordenadores recebam previamente exemplares do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores (Plano da Oferta). O Plano da Oferta foi fixado nos seguintes termos:

- I. as Debêntures serão objeto de oferta pública de distribuição, com intermediação dos Coordenadores;
- II. o público alvo da Oferta é composto por investidores institucionais ou qualificados, conforme definido no artigo 109 da Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, podendo, entretanto, ser atendidos outros investidores, pessoas físicas ou jurídicas, não qualificados, clientes dos Coordenadores, que tenham amplo conhecimento dos termos, condições e riscos inerentes às Debêntures, bem como acesso aos Prospectos;
- III. após o protocolo do pedido de registro da Oferta, a publicação do Aviso ao Mercado, e a disponibilização do Prospecto Preliminar, foram realizadas apresentações para potenciais investidores (road show e/ou one-on-ones) (Apresentações para Potenciais Investidores), conforme determinado pelos Coordenadores de comum acordo com a Emissora;
- IV. os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores utilizados foram submetidos, por meio da ANBIMA, à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados, por meio da ANBIMA, à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM 400, conforme o caso;
- V. não houve recebimento de reservas ou lotes mínimos ou máximos, devendo a Oferta ser efetivada de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, podendo ser levadas em consideração as relações com clientes e

## CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

---

outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Emissora, observado, entretanto, que os Coordenadores se comprometem a direcionar a Oferta a investidores que tenham perfil de risco adequado, bem como a observar tratamento justo e equitativo quanto aos mesmos;

- VI. foi aceita a participação de investidores que são (a) controladores ou administradores da Emissora; (b) controladores ou administradores dos Coordenadores; (c) outras pessoas vinculadas à Oferta; ou (d) cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nas alíneas (a), (b) ou (c) acima (em conjunto, Pessoas Vinculadas), no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 15% do valor da Oferta;
- VII. encerrado o Procedimento de *Bookbuilding*, os Coordenadores consolidaram as intenções de investimento dos investidores para subscrição das Debêntures;
- VIII. como não foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 das Debêntures (sem considerar as Debêntures Adicionais), foi permitida a colocação de Debêntures perante investidores que sejam Pessoas Vinculadas;
- IX. desde que todas as Condições Suspensivas tenham sido satisfeitas, ou sua satisfação tenha sido renunciada pelos Coordenadores por escrito, e observados os demais termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a publicação do Anúncio de Início; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores;
- X. iniciada a Oferta, os investidores interessados na subscrição das Debêntures deverão fazê-la por meio da assinatura do boletim de subscrição, na respectiva Data de Integralização, pelo Preço de Integralização;
- XI. caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada, de forma direta ao investidor, por escrito a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de

## CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

---

Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de três Dias Úteis contados da data da respectiva revogação;

- XII. caso (a) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento; ou (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão aos Coordenadores (i) até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada, de forma direta ao investidor, por escrito a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de três Dias Úteis contados da data da respectiva revogação; e
- XIII. caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e os Coordenadores e a Emissora comunicarão tal evento aos investidores, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de três Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta

### **PÚBLICO ALVO DA OFERTA**

O público alvo da Oferta é composto por investidores institucionais ou qualificados, conforme definido no artigo 109 da Instrução CVM 409, conforme alterada, podendo, entretanto, ser atendidos outros investidores, pessoas físicas ou jurídicas, não qualificados, clientes dos Coordenadores, que tenham amplo conhecimento dos termos, condições e riscos inerentes às Debêntures, bem como acesso aos Prospectos.

#### **PESSOAS VINCULADAS**

Foi aceita a participação de investidores que são (a) controladores ou administradores da Emissora; (b) controladores ou administradores dos Coordenadores; (c) outras pessoas vinculadas à Oferta; ou (d) cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nas alíneas (a), (b) ou (c) acima, no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 15% valor da Oferta.

Como não foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 das Debêntures (sem considerar as Debêntures Adicionais), foi permitida a colocação de Debêntures perante investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

O investidor deve ler a seção "Fatores de Risco – Fatores de Risco Relativos à Oferta e às Debêntures – A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover a má formação na taxa de remuneração final das Debêntures", deste Prospecto.

#### **ESTABILIZAÇÃO DE PREÇOS E GARANTIA DE LIQUIDEZ**

Não serão celebrados contrato de estabilização de preços ou contrato de garantia de liquidez tendo por objeto as Debêntures.

#### **REMUNERAÇÃO DOS COORDENADORES**

A título de remuneração pelo desempenho das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, a Companhia pagará, na respectiva Data de Integralização, as seguintes comissões (em conjunto, "Comissionamento"):

- I. comissão de estruturação e coordenação: 0,13%, calculados sobre o Preço de Integralização, multiplicado pela quantidade de Debêntures, incluindo Debêntures Adicionais, emitidas, devida aos Coordenadores, na proporção de 1/6 para cada um dos Coordenadores;
- II. comissão de colocação: 0,13%, calculados sobre o Preço de Integralização, multiplicado pela quantidade de Debêntures, incluindo Debêntures Adicionais, emitidas, devida aos Coordenadores, na proporção de 1/6 para cada um dos Coordenadores;
- III. prêmio de garantia firme: 0,14%, calculado sobre o Preço de Integralização, multiplicado pela quantidade de Debêntures Objeto da Garantia Firme, independentemente do exercício da garantia firme, devida ao Coordenador Líder, ao Bradesco BBI, ao Citi, ao Itaú BBA e ao Santander Brasil, na proporção das respectivas Debêntures Objeto da Garantia Firme; e

## CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

---

- IV. comissão de sucesso: as comissões abaixo, devidas aos Coordenadores, na proporção de 1/6 para cada um dos Coordenadores:
- a) comissão de sucesso das Debêntures da Primeira Série: 30% da Diferença de Spread da Primeira Série (conforme definido abaixo), multiplicada pelo prazo médio das Debêntures da Primeira Série, calculados sobre o Preço de Integralização, multiplicado pela quantidade de Debêntures da Primeira Série, incluindo Debêntures Adicionais alocadas à primeira série, emitidas. "Diferença de Spread da Primeira Série" significa a diferença entre (i) a variação acumulada da Taxa DI acrescida da Sobretaxa da Primeira Série no limite previsto na seção de Remuneração da Primeira Série; e (ii) a Remuneração da Primeira Série definida no Procedimento de *Bookbuilding*; e
  - b) comissão de sucesso das Debêntures da Segunda Série: 30% da Diferença de Spread da Segunda Série (conforme definido abaixo), multiplicada pelo prazo médio das Debêntures da Segunda Série, calculados sobre o Preço de Integralização, multiplicado pela quantidade de Debêntures da Segunda Série, incluindo Debêntures Adicionais alocadas à segunda série, emitidas. "Diferença de Spread da Segunda Série" significa a diferença entre (i) a Atualização Monetária da Segunda Série e aos Juros da Segunda Série no limite previsto na seção de Remuneração da Segunda Série; e (ii) a Remuneração da Segunda Série definida no Procedimento de *Bookbuilding*.

### **CÓPIA DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO**

A cópia do Contrato de Distribuição estará disponível aos investidores, para consulta ou reprodução, na CVM, na sede da Emissora e dos Coordenadores.

## RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E OS COORDENADORES

### IDENTIFICAÇÃO DOS COORDENADORES

#### ***Banco Votorantim S.A. – Coordenador Líder***

O Coordenador Líder iniciou suas atividades em 31 de agosto de 1988 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários, sob a razão social Baltar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., mais tarde alterada para Votorantim DTVM. Em 7 de agosto de 1991, a Votorantim DTVM se transformou em banco múltiplo, conforme autorizado pelo Banco Central, após sua transformação em sociedade anônima em 25 de fevereiro de 1991.

Originalmente criado para ser o braço financeiro do grupo Votorantim, o Coordenador Líder passou a desenvolver ativamente sua carteira de clientes fora do grupo Votorantim a partir de 1991, quando adquiriu o status de banco múltiplo. Procurando atender às necessidades de sua clientela, expandiu suas operações, prestando serviços a diversos clientes, pessoas físicas ou jurídicas, pertencentes ou não ao grupo Votorantim.

Em 11 de setembro de 2009, o Banco Central aprovou a aquisição de participação acionária do Coordenador Líder pelo Banco do Brasil S.A., nos termos do fato relevante divulgado em 9 de janeiro de 2009, conforme comunicado ao mercado publicado em 14 de setembro de 2009. Com a aprovação, o Banco do Brasil S.A. passou a deter participação equivalente a 49,99% do capital votante e 50% do capital social.

Além dos serviços de banco comercial e de investimento, o Coordenador Líder atua em operações de varejo (financiamento e crédito ao consumidor) por meio da BV Financeira S.A. e BV Leasing Ltda., suas controladas, na gestão de fundos de investimento, com a Votorantim Asset Management DTVM Ltda., e como corretora de valores mobiliários, com a Votorantim CTVM Ltda.

O Coordenador Líder tem sua sede na cidade de São Paulo e filiais em importantes centros como Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Porto Alegre, Curitiba, Campinas, Ribeirão Preto, Joinville, Caxias do Sul e Nassau (Bahamas) e um escritório de representação localizado em Londres. Além disso, foi autorizado o funcionamento do Banco Votorantim Securities Inc., que passou a atuar como *broker dealer* em Nova Iorque e em Londres, respectivamente desde 2006 e 2011.

#### ***Atividade de Investment Banking do Coordenador Líder***

Na área de *investment banking*, o Coordenador Líder presta serviços para clientes corporativos e investidores, oferecendo assessoria especializada e produtos com acesso aos mercados de capitais.

Em renda variável, o Coordenador Líder oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações, além de ofertas públicas para aquisição e permuta de ações. Para contribuir com a distribuição das ofertas, a Votorantim CTVM Ltda. possui acesso a

investidores, além de possuir área de pesquisa (*research*) que faz a análise independente de várias empresas de diversos setores da economia.

Em renda fixa, o Coordenador Líder assessora diversos clientes na captação de recursos no mercado local e internacional, através de operações de debêntures, notas promissórias, securitizações e *bonds*, sendo que, no ano de 2011, o Coordenador Líder ocupou a 1ª colocação no ranking doméstico de distribuição de FIDC (Fundo de Investimento em Direitos Creditórios), a 3ª colocação no ranking doméstico de distribuição de securitização e a 4ª colocação no ranking doméstico de distribuição consolidado, todos divulgados pela ANBIMA. Com relação à atuação internacional, no ano de 2011 o Coordenador Líder ocupou a 12ª colocação no ranking de emissões externas divulgado pela Bloomberg.

Em fusões e aquisições, o Coordenador Líder possui uma equipe focada em oferecer aos seus clientes assessoria em transações de compra e venda de participações acionárias, associações estratégicas e reestruturações societárias, bem como emissões de laudos de avaliação/*fairness opinion*.

#### **Banco Bradesco BBI S.A. – Coordenador**

Banco de investimento do Bradesco, o Bradesco BBI, é responsável pela originação e execução de fusões e aquisições e, originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de renda fixa e renda variável, no Brasil e exterior.

O Bradesco BBI foi eleito o "*Best Investment Bank 2012 in Brazil*" pela Global Finance Magazine, tendo assessorado, em 2011, 183 transações nos produtos de *Investment Banking*, com volume de aproximadamente R\$111 bilhões.

O Bradesco BBI obteve os seguintes destaques:

- Em ofertas de renda variável, marcou presença em IPOs e *follow-ons* que foram a mercado. Considerando as ofertas públicas registradas na CVM em 2012, participou, entre outras, como *joint bookrunner* das seguintes ofertas, o *follow-on* da Qualicorp no valor de R\$759 milhões e o IPO do BTG Pactual, no valor de R\$3,2 bilhões. Entre as diversas transações realizadas em 2011 destacam-se: IPO da Qualicorp S.A., no montante de R\$1.085 milhões; IPO da Abril Educação S.A., no montante de R\$371 milhões; *follow-on* da Gerdau S.A., no montante de R\$4.985 milhões (transação vencedora da premiação "Deal of the year" na América Latina pela Revista Euromoney); *follow-on* da BR Malls Participações S.A., no montante de R\$731 milhões; e fechamento de capital do Universo Online, transação que totalizou R\$338 milhões. Em 2011, o Bradesco BBI classificou-se em 3º lugar por número de operações, segundo a Bloomberg. Em 2010, destaca-se a atuação como coordenador líder da oferta pública de ações da Petrobras, no montante de R\$120,2 bilhões, transação vencedora do "Best Equity Deal of the Year" pela Global Finance.

- Em renda fixa, o Bradesco BBI inicia o ano de 2012, mantendo a liderança obtida em 2011, ocupando a 1º colocação no Ranking ANBIMA de Renda Fixa Consolidado, tanto por "valor" quanto por "número de operações". No primeiro trimestre coordenou 24 operações no mercado doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R\$5,65 bilhões, representando um *market share* de 27%. O Bradesco BBI também ocupa posição de liderança em securitizações, classificando-se em 1º lugar por número de operações no Ranking ANBIMA de Securitização. No mercado internacional, o Bradesco BBI está constantemente ampliando sua presença em distribuição no exterior, tendo atuado no primeiro trimestre como *joint bookrunner* em seis emissões de *bonds* que totalizaram aproximadamente US\$5,4 bilhões. Em *Project Finance*, o Bradesco BBI é o atual líder do Ranking ANBIMA na categoria Estruturador de Financiamento de Projetos, considerando as operações de curto e longo prazos. No primeiro trimestre, o Bradesco BBI esteve envolvido em diversos mandatos de assessoria e estruturação financeira para projetos de geração de energia, complexos portuários, projetos de mineração e de logística.
- Em fusões e aquisições no primeiro trimestre de 2012, o Bradesco BBI classificou-se em 1º lugar em Número de Operações, segundo o Ranking da Thomson Reuters. Foram nove operações anunciadas no período, dentre as quais destacamos: assessoria à Aliance Shopping na aquisição de 100% da Pargim Empreendimentos e Participações S.A., por R\$ 574 milhões; assessoria à LAN no fechamento de capital da TAM na BM&FBovespa; assessoria à MPX Energia S.A. na venda de parte de seu capital à Eon; assessoria à JBS no *spin-off* e listagem da Vigor na BM&FBovespa; assessoria ao Carlyle na aquisição do controle da Ri Happy e assessoria à FIP Brasil de Governança Corporativa, veículo de investimento gerido pela BR Investimentos, na aquisição de 11,45% do capital social da Allpark Empreendimentos, Participações e Serviços S.A. (Estapar), pelo valor de R\$60 milhões.

Ademais, o Bradesco, controlador do Bradesco BBI, é atualmente um dos maiores bancos múltiplos privados do país e está presente em 100% dos municípios do Brasil em diversas localidades no exterior. O Bradesco mantém uma rede de atendimento que atende a mais de 25,3 milhões de correntistas. Clientes e usuários têm à disposição 62,7 mil pontos de atendimento, destacando-se 4,6 mil agências. No primeiro trimestre de 2012, o lucro líquido foi de R\$2,8 bilhões, enquanto o ativo total e patrimônio líquido totalizaram R\$789,5 bilhões e R\$58,0 bilhões, respectivamente.

#### **Banco BTG Pactual S.A. – Coordenador**

Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital fechado, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 9º andar, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26.

O Banco Pactual S.A. foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A.

associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. O BTG Pactual tem como foco principal as áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões & aquisições, *wealth management*, *asset management* e *sales and trading* (vendas e negociações).

No Brasil, possui escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Porto Alegre e Recife. Possui, ainda, escritórios em Londres, Nova Iorque e Hong Kong. Na área de *wealth management*, o BTG Pactual oferece uma ampla seleção de serviços personalizados, que variam desde *asset management* a planejamento de *corporate finance*. Na área de *investment banking*, o BTG Pactual presta serviços para diversos clientes em todo o mundo, incluindo empresas, governos, *hedge funds*, empresas de *private equity*, bancos, corretoras e gestores de ativos.

O BTG Pactual participa ativamente das atividades de coordenação e distribuição de emissões de dívidas e ações para empresas brasileiras nos mercados de capitais. A área de mercado de capitais do BTG Pactual assessora diversos clientes na captação de recursos no mercado local, através de operações de debêntures e notas promissórias. Entre as principais, destacam-se: emissão de debêntures da Telemar Norte Leste em que atuou como um dos coordenadores em 2006, no valor de aproximadamente R\$2,2 bilhões; emissão de debêntures do BNDESPAR em que atuou como BTG Pactual em 2007, no valor de R\$6,1 bilhões; emissão de notas promissórias da Concessionária do Rodoanel Oeste, em que atuou como BTG Pactual em 2008, no valor de R\$650 milhões e emissão de debêntures da Companhia de Concessões Rodoviárias, em que atuou como BTG Pactual em 2009, no valor de aproximadamente R\$597 milhões.

Além disso, o BTG Pactual coordenou as emissões da Vale, no valor de R\$5,5 bilhões e da Braskem S.A., no valor de R\$300 milhões e atuou como coordenador líder das emissões da Companhia Siderúrgica Nacional, no valor total de R\$600 milhões; das Lojas Americanas S.A., no valor de R\$200 milhões; da Lupatech S.A., no valor de R\$227 milhões; da Camargo Corrêa Cimentos S.A., no valor de R\$360 milhões; e da Vicunha Siderurgia S.A., no valor de R\$1,2 bilhão. Em 2010, o BTG Pactual estruturou as seguintes emissões que merecem destaque: quatro concessionárias estaduais do Grupo OHL Brasil, no valor de R\$1,4 bilhão; Telemar Norte Leste S.A., no valor de R\$2 bilhões; Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo S.A., no valor de R\$400 milhões; Transmissora Aliança de Energia S.A., no valor de R\$600 milhões e da Amil Participações S.A. no valor de R\$900 milhões. Já em 2011, estruturou a primeira emissão de debêntures da Mills, no valor de R\$270 milhões, bem como as coordenou as emissões da Localiza, Iguatemi, Brookfield e das subsidiárias da Neoenergia (CELPE e Itapebi) e CCR (ViaOeste), que merecem destaque.

O BTG Pactual é o líder no ranking de ofertas de ações do Brasil de 2004 a 2011 pelo número de operações, participando de um total de mais de 100 operações no período, segundo o ranking da base de dados internacional Dealogic. Além disso, ficou em primeiro lugar em 2010 em número de ofertas e em segundo em volume de ofertas, ambos de acordo com a ANBIMA. Em 2009, como assessor financeiro exclusivo da Perdigão na sua fusão com a Sadia, criando uma das maiores empresas globais da indústria alimentícia, segundo divulgado pela Bloomberg, e depois como coordenador líder do *follow-on* subsequente à fusão, recebeu o prêmio de *follow-on* do Ano na

América Latina pela LatinFinance. O BTG Pactual também recebeu o prêmio de IPO do Ano em 2009 na América Latina por sua atuação na oferta de Visanet.

Adicionalmente, o BTG Pactual foi eleito em 2010 e 2011 como o "Brazil's Equity House of the Year". O BTG Pactual foi também eleito por três vezes "World's Best Equity House" (Euromoney, em 2003, 2004 e 2007), além de "Equity House of the Year" (IFR, 2007). Sua atuação e grande conhecimento sobre a América Latina renderam seis vezes o título de "Best Equity House Latin America" (Euromoney de 2002 a 2005 e 2007 a 2008). Como principal suporte a seus investidores, o BTG Pactual sempre investiu fortemente na sua equipe de *equity research*, buscando os melhores profissionais do mercado para a atuação junto ao grupo de investidores. Seus investimentos na área renderam o título de "#1 Equity Research Team Latin America" de 2003 a 2007 (Institutional Investor). No entanto, sua expertise é demonstrada pela atuação no Brasil, onde o BTG Pactual foi reconhecido pela sua atuação nos últimos oito anos, como primeiro colocado no ranking da Institutional Investor de 2003 a 2009 e segundo colocado em 2010 e 2011, segundo o ranking publicado pela revista Institutional Investor.

O BTG Pactual apresentou atuação em 2010 no mercado de ofertas públicas de renda variável, participando das ofertas de *follow-on* do Banco do Brasil, JBS, Even, PDG Realty, Petrobras, Lopes, Estácio Participações e Anhanguera Educacional, bem como da abertura de capital da Aliansce, Multiplus, OSX, EcoRodovias, Mills, Júlio Simões e Brasil Insurance. Esta posição foi alcançada em função do relacionamento do BTG Pactual com seus clientes, com sua atuação constante e de acordo com a percepção de valor agregado para suas operações, fato comprovado pela sua atuação em todas as operações de *follow-on* das empresas nas quais participou em sua abertura de capital. Em 2011, realizou as seguintes ofertas: *follow-on* de Tecnisa, Ternium, Direcional, Gerdau, BR Malls, e Kroton; e os IPOs de QGEP, IMC, T4F, Magazine Luiza e Brazil Pharma. Deve-se destacar também que o BTG Pactual atuou como coordenador líder e *lead settlement agent* na oferta de Gerdau, a qual foi registrada no Brasil e Securities and Exchange Commission e coordenada apenas por bancos brasileiros, mostrando assim sua capacidade de distribuição internacional.

O BTG Pactual também oferece serviços de *sales and trading* (vendas e negociações) em renda fixa, ações e câmbio na América Latina, tanto em mercados locais quanto internacionais. Os especialistas em produtos, setores e países oferecem consultoria e execução de fusões e aquisições de primeira linha. Na área de *asset management*, as estratégias de investimento são desenhadas para clientes institucionais, clientes *private*, empresas e parceiros de distribuição.

Como assessor financeiro em fusões e aquisições, o BTG Pactual também apresentou atuação tanto em 2010 como em 2011, ficando em primeiro lugar no ranking de fusões e aquisições nos dois anos, de acordo com a Thomson Reuters, conforme informações em 31 de dezembro em 2010 e 31 de dezembro de 2011. O BTG Pactual assessorou seus clientes em transações de fusões e aquisições em 2010, como, por exemplo, fusão da TAM com a LAN, *joint-venture* entre Cosan e Shell, consolidação da participação detida pela Petrobras em Braskem e Quattor e venda de participação minoritária no Teuto para a Pfizer; em 2011, também participou de transações, tais como aquisição do controle da Usiminas pela Ternium, assessor dos controladores da Schincariol

na venda do controle para a Kirin, fusão da Vanguarda com a Brasil Ecodiesel e venda da WTorre Properties para a BR Properties. Em 2012, o BTG Pactual tem assessorado seus clientes em importantes transações, tais como Joint Venture da CIBE com a divisão de concessão do grupo Atlantia e parceria da MPX com a E.ON.

***Banco Citibank S.A. – Coordenador***

O Citibank é uma empresa do grupo Citi, com aproximadamente 200 milhões de contas de clientes e negócios em mais de 160 países. Conta com cerca de 300 mil funcionários e possui ativos totais de US\$2,17 trilhões, distribuídos entre pessoas físicas e jurídicas, entidades governamentais e outras instituições.

O Citibank possui estrutura internacional de atendimento, oferecendo produtos e serviços personalizados, soluções para preservação, gestão e expansão de grandes patrimônios individuais e familiares. Atua com forte presença no segmento Citi Markets & Banking, com destaque para áreas de renda fixa e variável, fusões e aquisições, *project finance* e empréstimos sindicalizados. Com *know-how* internacional em produtos de banco de investimento e experiência em operações estruturadas, atende empresas de pequeno, médio e grande portes, além de instituições financeiras. Com 200 anos de história no mundo, destes mais de 95 anos no Brasil, o Citi atua como uma empresa parceira nas conquistas de nossos clientes.

Desde o início das operações na América Latina, oferece aos clientes globais e locais, acesso, conhecimento e suporte através da equipe de atendimento em todas as regiões. O Citi destaca sua atuação também nas operações locais, reforçada pela consistência de suas ações ao longo da história.

Em 2009, o Citibank atuou como coordenador líder da oferta pública de debêntures da Light S.A., no valor de R\$300 milhões, da emissão de notas promissórias da Terna Participações S.A., no valor de R\$500 milhões, e das debêntures da Emissora, no valor de R\$1 bilhão.

No ano de 2010, o Citibank se destacou como coordenador líder nas emissões de debêntures, no valor de R\$200 milhões (com esforços restritos de colocação), e de notas promissórias, no valor de R\$200 milhões, além de atuar como coordenadora na emissão de debêntures, no valor de R\$651 milhões, da Hypermarcas. Também atuou como coordenador líder das emissões de debêntures da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, no valor de R\$550 milhões, da Empresa Brasileira de Telecomunicações S.A. – EMBRATEL, no valor de R\$2,43 bilhões, tendo, ainda, participado na estruturação e distribuição da segunda emissão de quotas seniores do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios FDC GMAC, no valor de R\$164 milhões, e como coordenador na primeira emissão pública de debêntures simples da empresa Transmissora Aliança de Energia Elétrica S.A. – TAESA, no valor de R\$600 milhões.

Dentre os principais destaques de 2011, o Citi participou como coordenador líder nas ofertas de emissão pública de debêntures da Companhia Energética de Pernambuco – CELPE e da Itapebi Geração de Energia S.A., nos valores de R\$360 milhões e R\$200 milhões, respectivamente, e

como coordenador nas ofertas públicas de debêntures da Light Serviços de Energia S.A. (R\$650 milhões) e Light Energia S.A. (R\$170 milhões).

Em 2012, o Citi participou da emissão de Debêntures da Alupar S.A., no valor de R\$150 milhões, e da emissão de debêntures da BrMalls Participações S.A. de R\$300 milhões.

Ademais, o Grupo Citibank tem atuado no segmento de mercado de capitais de equities, tendo participado do IPO da Petróleo Brasileiro S.A. – PETROBRAS, no montante de R\$120,2 bilhões (setembro de 2010), e do IPO do Banco BTG Pactual S.A. no montante de R\$3,2 bilhões (abril de 2012). Além disso, participou, recentemente, como coordenador nas ofertas públicas de ações de emissão da Gafisa S.A., no montante de R\$1.171 milhões (março de 2007); Redecard S.A., no montante de R\$4.643 milhões (agosto de 2007); BR Malls Participações S.A., no montante de R\$664 milhões (novembro de 2007); Redecard S.A., no montante de R\$1.217 milhões (março de 2008); Hypermarcas S.A., no montante de R\$612 milhões (maio de 2008); Companhia de Saneamento de Minas Gerais – COPASA, no montante de R\$460 milhões (maio de 2008); Vale S.A., no montante de R\$19,4 bilhões (agosto de 2008); Redecard S.A., no montante de R\$2.213 milhões (março de 2009); BR Malls Participações S.A., no montante de R\$836 milhões (julho de 2009); EDP Energias do Brasil S.A., no montante de R\$442 milhões (novembro de 2009); Hypermarcas S.A., no montante de R\$1,2 bilhão (abril de 2010); Banco do Brasil S.A., no montante de R\$9,8 bilhões (agosto de 2010) e HRT Participações em Petróleo S.A., no montante de R\$2,4 bilhões (outubro de 2010).

#### ***Banco Itaú BBA S.A. – Coordenador***

Banco Itaú BBA S.A, instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 3º ao 8º andar, CEP 04538-132, bairro Itaim Bibi.

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com ativos na ordem de R\$184 bilhões, uma carteira de crédito de R\$142 bilhões, e patrimônio líquido de R\$6 bilhões em 31 de março de 2012. O banco faz parte do grupo Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é responsável por prover serviços financeiros para grandes empresas. O Itaú BBA possui sucursais no Rio de Janeiro, Campinas, Porto Alegre, Belo Horizonte, Curitiba, Salvador, Montevideú, Buenos Aires, Santiago, Lisboa, além de escritórios de representação em Lima, Bogotá, Nova Iorque, Frankfurt, Paris, Luxemburgo, Madri, Londres e Xangai.

A área de *Investment Banking* oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda fixa, renda variável, além de fusões e aquisições.

De acordo com a ANBIMA, o Itaú BBA tem apresentado liderança consistente no ranking de distribuição de operações de renda fixa no mercado doméstico, tendo ocupado o primeiro lugar nos anos de 2004 a 2011, com participação de mercado entre 19% e 46%. Adicionalmente, o Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil por instituições como Global Finance, Latin Finance e Euromoney. Nos últimos três anos, foi considerado o melhor

Banco de Investimento no Brasil, pela revista Global Finance, publicação americana especializada em análises sobre empresas e instituições financeiras dos cinco continentes.

Dentre as emissões de debêntures coordenadas pelo Banco Itaú BBA recentemente, destacam-se as ofertas de debêntures do BNDESPar (R\$2,0 bilhões), SulAmérica (R\$500 milhões), do Grupo Pão de Açúcar (R\$1.2 bilhões), da BR Malls (R\$405 milhões), da Fleury (R\$450 milhões) e da Contax (R\$400 milhões). Em operações de notas promissórias recentemente coordenadas pelo Banco Itaú BBA, destacam-se as operações da Natura (R\$400 milhões), Contax (R\$ 120 milhões), BR Malls (R\$ 200 milhões), da Autoban (R\$950 milhões) e da Contax (R\$230 milhões). Destacam-se ainda as operações de FIDC da CEDAE (R\$1,14 bilhões), FIDC Insumos Básicos da Indústria Petroquímica II (R\$500 milhões), FIDC Intermedium (R\$150 milhões), CRI RB Capital com risco Petrobrás Distribuidora (R\$ 405 milhões), CRI Brazilian Securities com risco Siemens (R\$26 milhões), CRI PDG Securitizadora com risco PDG Realty (R\$ 200 milhões). No segmento de renda fixa internacional, em 2012 o Itaú BBA participou como *joint-bookrunner* de 15 ofertas de *bonds*, cujo montante total alcançou mais de US\$13 bilhões. Entre 2001 e 2010 o Itaú BBA participou de 32 ofertas, com um montante total de quase US\$28 bilhões. Dentre as operações recentemente em que o Itaú atuou como *sole bookrunner* ou *joint-bookrunner*, destacam-se as ofertas da OGX (R\$1,0 bilhão), Braskem (US\$250 milhões), Minerva (US\$350 milhões), Virgolino de Oliveira (US\$300 milhões), Petrobras (US\$7,0 bilhões), Codere (US\$300 milhões), Banco Itaú (US\$550 milhões), Arauco (US\$500 milhões) e República Federativa do Brasil (US\$825 milhões).

Em renda variável, o Itaú BBA oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações e de *deposit receipts*, ofertas públicas para aquisição e permuta de ações, além de assessoria na condução de processos de reestruturação societária de companhias abertas e trocas de participações acionárias. A condução das operações é realizada em conjunto com a Itaú Corretora de Valores S.A., que tem relacionamento com investidores domésticos e internacionais e possui reconhecida e premiada estrutura independente de pesquisa, conforme divulgado pela agência "Institutional Investor".

Em 2011, o Itaú BBA atuou como coordenador e *bookrunner* de ofertas públicas iniciais e subsequentes que totalizaram R\$15,5 bilhões. No ranking da ANBIMA, o banco fechou o ano de 2011 em primeiro lugar em número de ofertas com participação no mercado de 82,6%. No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, *commercial papers*, *fixed* e *floating rate notes*, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) e certificados de recebíveis imobiliários (CRI). Em 2011, o Itaú BBA participou de operações de debêntures, notas promissórias de securitização que totalizaram R\$15,8 bilhões. De acordo com o ranking da ANBIMA, o Itaú BBA foi classificado em primeiro lugar no ranking 2011 de distribuição de operações em renda fixa e securitização. A participação de mercado somou 28,9%. Com equipe especializada, a área de fusões e aquisições do Itaú BBA oferece aos clientes estruturas e soluções eficientes para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias. A área detém acesso a investidores para assessorar clientes na viabilização de movimentos societários

De acordo com o ranking de fusões e aquisições da Thomson Finance, com base no número de operações realizadas em 2011, o Itaú BBA ficou em segundo lugar, com 38 transações.

***Banco Santander (Brasil) S.A. – Coordenador***

O Banco Santander (Brasil) S.A. (Santander Brasil) é controlado pelo Banco Santander, S.A. ("Santander Espanha"), instituição com sede na Espanha fundada em 1857. O Grupo Santander possui, atualmente, cerca de €1,3 trilhão em ativos, administra quase €1,4 trilhão em fundos, possui mais de 102 milhões de clientes e aproximadamente 15 mil agências. O Santander acredita ser o principal grupo financeiro da Espanha e da América Latina e desenvolve uma importante atividade de negócios na Europa, região em que alcançou uma presença destacada no Reino Unido, por meio do Abbey National Bank Plc, assim como em Portugal. Adicionalmente, acredita ser um dos líderes em financiamento ao consumo na Europa, por meio do Santander Consumer, com presença em 12 países do continente e nos Estados Unidos.

No primeiro trimestre de 2012, o Grupo Santander registrou lucro líquido atribuído de aproximadamente €1,6 bilhão, na América Latina, o que representou, no mesmo período, aproximadamente 52% dos resultados das áreas de negócios do Grupo Santander no mundo. Também na América Latina, o Grupo Santander possui cerca de 6.053 agências.

Em 1957, o Grupo Santander entrou no mercado brasileiro por meio de um contrato operacional celebrado com o Banco Intercontinental do Brasil S.A. Em 1997, adquiriu o Banco Geral do Comércio S.A., em 1998 adquiriu o Banco Noroeste S.A., em 1999 adquiriu o Banco Meridional S.A. (incluindo sua subsidiária, o Banco Bozano, Simonsen S.A.) e em 2000 adquiriu o Banco do Estado de São Paulo S.A.- Banespa.

Em 1º de novembro de 2007, o RFS Holdings B.V., um consórcio composto pelo Santander Espanha, The Royal Bank of Scotland Group PLC, Fortis SA/NV e Fortis N.V., adquiriu 96,95% do capital do ABN AMRO, então controlador do Banco Real. Na sequência, em 12 de dezembro de 2007, o CADE aprovou sem ressalvas a aquisição das pessoas jurídicas brasileiras do ABN AMRO pelo consórcio. No primeiro trimestre de 2008, o Fortis e Santander Espanha chegaram a um acordo por meio do qual o Santander Espanha adquiriu direito às atividades de administração de ativos do ABN AMRO no Brasil, que o Fortis havia adquirido como parte da compra pelo consórcio do ABN AMRO. Em 24 de julho de 2008, o Santander Espanha assumiu o controle acionário indireto do Banco Real. Por fim, em 30 de abril de 2009, o Banco Real foi incorporado pelo Santander Brasil e foi extinto como pessoa jurídica independente.

Com a incorporação do Banco Real, o Santander Brasil tem presença ativa em todos os segmentos do mercado financeiro, com uma completa gama de produtos e serviços em diferentes segmentos de clientes – pessoas físicas, pequenas e médias empresas, corporações, governos e instituições. As atividades do Santander Brasil compreendem três segmentos operacionais: banco comercial, banco global de atacado e gestão de recursos de terceiros e seguros.

Em março de 2012, o Santander Brasil, possuía uma carteira de mais de 25,7 milhões de clientes, 3.776 entre agências e pontos de atendimento bancário (PABs) e mais de 18.443 caixas

eletrônicos, além de um total de ativos em torno de R\$ 415 bilhões e patrimônio líquido de, aproximadamente, R\$66 bilhões (excluindo 100% do ágio). O Santander Brasil, possui uma participação de aproximadamente 27% dos resultados das áreas de negócios do Santander no mundo, além de representar 53% no resultado do Santander na América Latina e 92 mil funcionários.

O Santander oferece aos seus clientes um amplo portfólio de produtos e serviços locais e internacionais que são direcionados às necessidades dos clientes. Produtos e serviços são oferecidos nas áreas de transações bancárias globais (*global transaction banking*), mercados de crédito (*credit markets*), finanças corporativas (*corporate finance*), ações (*equities*), taxas (*rates*), formação de mercado e mesa proprietária de tesouraria. Dessa forma, os clientes corporativos podem se beneficiar dos serviços globais fornecidos pelo Santander no mundo.

Na área de *equities*, o Santander atua na estruturação de operações em boa parte da América Latina, contando com equipe de *equity research*, *sales* e *equity capital markets*.

A área de *research* do Santander é considerada pela publicação *Institutional Investor* como uma das melhores não somente no Brasil, mas também na América Latina. Adicionalmente, o Santander dispõe de estrutura de *research* dedicada exclusivamente ao acompanhamento de ativos latino-americanos, o que assegura credibilidade e acesso de qualidade a investidores *target* em operações brasileiras.

Em *sales & trading*, o Grupo Santander possui uma equipe dedicada a ativos latinoamericanos que está presente no Brasil, Estados Unidos, Europa e Ásia e figura dentre as melhores da América Latina pela publicação da *Institutional Investor*. O Santander dispõe de uma estrutura dedicada de acesso ao mercado de varejo e pequenos investidores institucionais no Brasil por meio de salas de ações e corretora

No mercado de renda fixa local, o Santander Brasil tem, consistentemente, ocupado posição de destaque.

Nos anos de 2007, 2008 e 2009, as seguintes operações e classificações merecem destaque: (i) foi classificado como a quarta instituição, tanto em termos de volume de originação quanto em número de operações de renda fixa da ANBIMA, tendo intermediado 31 operações que totalizaram R\$3.002 milhões, equivalente a 6,2% do volume acumulado de originação no ano; (ii) estruturou e atuou como Coordenador Líder da sétima emissão pública de debêntures da Companhia Vale do Rio Doce, no valor de R\$5,5 bilhões; (iii) sétima emissão pública de debêntures da Telemar Participações S.A., no montante total de R\$250 milhões; (iv) primeira emissão pública de debêntures da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., no montante total de R\$200 milhões; (v) primeira emissão pública de debêntures da Klabin Segall S.A., no montante total de R\$202,5 milhões; (vi) terceira emissão pública de debêntures da Tractebel Energia S.A., no montante total de R\$600 milhões; (vii) terceira emissão pública de debêntures da Elektro Eletricidade e Serviços S.A., no montante total de R\$300 milhões; (viii) quinta emissão pública de debêntures da Companhia de Concessões Rodoviárias – CCR, no montante total de R\$598 milhões; (ix) segunda

## RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E OS COORDENADORES

---

emissão pública de debêntures da companhia Energética do Ceará – Coelce, no montante total de R\$245 milhões; (x) primeira emissão pública de debêntures da Ecorodovias Concessões e Serviços S.A., no montante de R\$600 milhões.

Ainda nos mesmos anos, no segmento de operações estruturadas, o Santander Brasil intermediou operações, conforme descrição a seguir: (i) CRIs da primeira emissão da WT VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., totalizando R\$126,9 milhões; (ii) alienação de Quotas Subordinadas do FIDC Chemical, totalizando R\$41,8 milhões; (iii) CRIs da 3ª série e 4ª série da primeira emissão da Rio Bravo Crédito Cia. de Securitização, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Petrobrás – Petróleo Brasileiro S.A., totalizando R\$100,2 milhões e R\$99,6 milhões, respectivamente; (iv) FIDC Chemical III, no montante de R\$324 milhões, sendo este o primeiro do programa de securitização da Braskem S.A.

Em 2010, o Santander Brasil (i) foi o Coordenador Líder da emissão de debêntures de Rota das Bandeiras, pelo montante de R\$1,1 bilhão; (ii) atuou como Coordenador Líder, finalizando a distribuição de 180.000 Quotas Seniores do FIDC Monsanto, totalizando o montante de R\$180 milhões; (iii) foi Coordenador Líder da segunda emissão pública de debêntures da Brookfield Incorporações S.A., no montante total de R\$366 milhões; (iv) foi o Coordenador Líder da emissão de debêntures de Forjas Taurus S.A., no montante de R\$113 milhões; (v) foi o Coordenador da emissão de debêntures de Hypermarcas S.A., no montante de R\$651 milhões; (vi) foi o Coordenador Líder da emissão de debêntures da Vianorte S.A., pelo montante de R\$253 milhões; (vii) atuou como Coordenador Líder da emissão de debêntures da Concessionária de Rodovias do Interior Paulista S.A., de montante de R\$307 milhões; (viii) foi Coordenador Líder de debêntures para Centrovias Sistemas Rodoviários S.A., pelo valor de R\$406 milhões; (ix) atuou como Coordenador Líder na emissão de debêntures de Autovias S.A., pelo valor de R\$405 milhões; (x) atuou como Coordenador na distribuição de Quotas Seniores do FIDC Lojas Renner no valor de R\$350 milhões; (xi) atuou como Coordenador Líder da emissão de debêntures de Gafisa S.A., somando o valor de R\$300 milhões; (xii) atuou como Coordenador Líder na emissão de debêntures de Telemar Norte Leste S.A, pelo valor de R\$2 bilhões.

No ano de 2011, o Santander (i) coordenou a 5ª emissão e distribuição pública de debêntures da Even Construtora e Incorporadora, no montante total de R\$250 milhões; (ii) atuou como Coordenador Líder na distribuição da Segunda Série de Quotas Seniores do FIDC Monsanto, somando o valor de R\$100 milhões; (iii) foi Coordenador da emissão pública de debêntures da ALL – América Latina Logística S.A., no montante de R\$810 milhões; (iv) atuou como Coordenador Líder na Distribuição de CRIs da 216ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, lastreados em Debêntures Simples da 4ª Emissão da Rossi Residencial S.A., no montante de R\$150 milhões; (v) atuou como Coordenador Líder na emissão pública de debêntures da Lojas Renner, no montante de R\$300 milhões; (vi) foi Coordenador da sexta emissão pública de debêntures da Ampla Energia e Serviços S.A, no montante de R\$300 milhões; (vii) foi Coordenador da quinta emissão pública de debêntures MRV Engenharia e Participações S.A., no montante de R\$500 milhões; (viii) atuou como Coordenador Líder na distribuição da primeira emissão de Letras Financeiras da Companhia de Crédito, Financiamento e Investimento RCI do Brasil, no montante

## RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E OS COORDENADORES

de R\$ 200 milhões; (ix) foi Coordenador na distribuição da Primeira Série de Quotas Seniores do FIDC– Insumos Básicos da Indústria Petroquímica (Braskem), somando o valor de R\$500 milhões; (x) foi Coordenador da terceira emissão pública de debêntures da Companhia Energética do Ceará - COELCE, no montante de R\$400 milhões; (xi) foi Coordenador na distribuição da Primeira e Segunda Série de Quotas Seniores do FIDC da Companhia Estadual de águas e Esgotos - CEDAE, somando o valor de R\$1.140 milhões; (xii) foi Coordenador na distribuição da Segunda Série de Quotas Seniores do FIDC – Insumos Básicos da Indústria Petroquímica (Braskem), somando o valor de R\$500 milhões; (xiii) atuou como Coordenador Líder na primeira emissão de debêntures simples da Cachoeira Paulista Transmissora de Energia S.A., no montante de R\$220 milhões.

No ano de 2012, o Santander Brasil (i) atuou como Coordenador Líder na distribuição da Segunda emissão de Letras Financeiras da Companhia de Crédito, Financiamento e Investimento RCI do Brasil, no montante de R\$ 200 milhões; (ii) atuou como Coordenador Líder na terceira de debêntures simples da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., no montante de R\$300 milhões; (iii) foi Coordenador da primeira emissão de debêntures da Sul América S.A., no montante de R\$500 milhões; (iv) atuou como Coordenador Líder na distribuição da Terceira Série de Quotas Seniores do FIDC Monsanto, somando o valor de R\$176 milhões; e (v) foi Coordenador da primeira emissão de debêntures da Autometal S.A., no montante de R\$250 milhões.

## RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O COORDENADOR LÍDER

Atualmente, o Coordenador Líder é credor da Emissora nas operações financeiras descritas na tabela abaixo:

Tipo de operação	Data de Início dos Contratos	Datas de Vencimento	Valor Total Tomado (em R\$ mil)	Saldo Total em Aberto em 31/3/2012 (em R\$ mil)	Taxa Contratual	Finalidade
Notas Comerciais <sup>(1)(2)</sup>	3.5.12	31.8.12	40.000	-	104% do CDI	Aquisição da Ventura.

<sup>(1)</sup> A ser garantida pela (i) alienação fiduciária, pela Ventura, em favor dos titulares das Notas Comerciais, dos imóveis objeto das matrículas n.ºs 43.956, 43.955, 43.954, 43.953, 43.952, 43.951, 43.950, 43.949, 43.948, 43.947, 43.946, 43.945, 43.944, 43.943, 43.942, 43.941, 43.940, 43.939, 43.938, 43.937, 43.936, 43.935, 43.934, 43.933, 43.932, 43.931, 43.930, 43.929, 43.928, 43.927, 43.926, 43.925, 43.924, 43.923, 43.922, 43.921, 43.920 e 43.919, todas do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; e (ii) cessão fiduciária, pela Ventura, em favor dos titulares das Notas Comerciais, dos direitos creditórios decorrentes da locação dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, a serem constituídas em até 90 dias contados da data de emissão das Notas Comerciais (3 de maio de 2012) e caso as Debêntures não tenham sido emitidas, subscritas e integralizadas nesse período. Caso as Debêntures sejam emitidas, as Garantias cobrirão apenas as Debêntures e deverão já estar constituídas quando na Data de Emissão.

<sup>(2)</sup> As Notas Comerciais serão resgatadas com os recursos decorrentes da Oferta. Para mais informações, ver a seção “Destinação de Recursos”.

Entre as operações ativas da Emissora e suas subsidiárias com o Coordenador Líder, há aproximadamente R\$87 milhões em aplicações financeiras junto ao Coordenador Líder através de operações compromissadas, contratadas entre 26 de março e 7 de maio de 2012, com vencimentos entre 22 de março e 3 de maio de 2013, a taxas que variam de 80% CDI a 103,5%

## RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E OS COORDENADORES

---

CDI, com liquidez diária. Por essas aplicações financeiras, o Coordenador Líder não recebeu remuneração.

O Coordenador Líder atuou como coordenador da oferta pública das Notas Comerciais, na qual recebeu comissão de R\$72,1 mil. O Coordenador Líder, na qualidade de coordenador, não fez jus a quaisquer outros pagamentos além dos valores recebidos a título de comissionamento.

Na data deste Prospecto, além do disposto acima e do relacionamento referente à Oferta, a Emissora não tinha qualquer outro relacionamento com o Coordenador Líder. A Emissora poderá, no futuro, contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora.

Exceto pela remuneração prevista na seção "—Custos Estimados da Oferta" deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga pela Emissora ao Coordenador Líder cujo cálculo esteja relacionado ao Preço de Integralização.

Exceto pela subscrição das Notas Comerciais, não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta (vide a seção "Fatores de Risco – Fatores de Risco Relativos à Oferta e às Debêntures – Poderá haver conflito de interesses entre alguns dos Coordenadores e os investidores da Oferta, tendo em vista que alguns dos Coordenadores são titulares de Notas Comerciais, as quais serão resgatadas pela Emissora com os recursos obtidos por meio da integralização das Debêntures", deste Prospecto).

Sociedades integrantes do grupo econômico do Coordenador Líder eventualmente possuem ações de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado e/ou em decorrência do exercício de bônus de subscrição – em todos os casos, participações minoritárias que não atingem e não atingiram, nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Emissora.

## RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E OS COORDENADORES

### ***Relacionamento da Emissora com o Bradesco BBI***

Na data deste Prospecto, a Emissora mantinha as seguintes operações financeiras com o Bradesco BBI e/ou empresas de seu conglomerado financeiro:

- operações compromissadas no valor total de aproximadamente R\$852 mil, contratada em 5 de julho de 2011, com vencimento em 25 de junho de 2013 e taxa de 101,50% do CDI a.a.. Tais operações foram contratadas com a finalidade de aplicações financeiras em renda fixa. Por essas aplicações financeiras, o Bradesco BBI não recebeu remuneração;

## RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E OS COORDENADORES

---

- CDB's no valor de aproximadamente R\$ 12 mil, contratados entre 11 de abril de 2011 e 10 de fevereiro de 2012, com vencimentos entre 1º de abril de 2013 e 30 de janeiro de 2014 e taxa de 100,00% do CDI a.a. Tais operações foram contratadas com a finalidade de aplicações financeiras em renda fixa. Por essas aplicações financeiras, o Bradesco BBI não recebeu remuneração;
- CCB's no valor de aproximadamente R\$234,8 milhões, emitidas entre 18 de maio de 2005 e 30 de abril de 2008, com vencimentos entre 5 de junho de 2017 e 30 de abril de 2018 e taxas entre IGP-M + 9,3% e IGP-M + 10,0%. Tais operações foram contratadas para reforço de capital de giro;
- as seguintes operações de certificados recebíveis imobiliários:
  - (i) certificado de recebíveis imobiliários de emissão da CIBRASEC no valor total de R\$40,0 milhões, emitido em 27 de novembro de 2009, com vencimento em 27 de fevereiro de 2018, acrescido de TR + 11,0% a.a., cujo saldo em 22 de maio de 2012 era de aproximadamente R\$32,6 milhões e a finalidade foi a aquisição de imóveis. No âmbito de tal operação de emissão de certificado de recebíveis imobiliários, não houve pagamento de comissão ao Bradesco BBI e/ou a empresas de seu conglomerado financeiro;
  - (ii) certificado de recebíveis imobiliários de emissão da CIBRASEC no valor total de aproximadamente R\$16,0 milhões, emitido em 11 de março de 2010, com vencimento em 4 de março de 2020, acrescido de TR + 10,5% a.a., cujo saldo em 22 de maio de 2012 era de aproximadamente R\$14,2 milhões e a finalidade foi a aquisição de imóveis. No âmbito de tal distribuição pública o Banco Bradesco S.A. recebeu comissão de 0,80% sobre o valor da emissão;
  - (iii) certificado de recebíveis imobiliários de emissão da CIBRASEC no valor total de R\$20,0 milhões, emitido em 28 de maio de 2010, com vencimento em 12 de maio de 2020, acrescido de TR + 10,5% a.a., cujo saldo em 22 de maio de 2012 era de aproximadamente R\$17,8 milhões e a finalidade foi a aquisição de imóveis. No âmbito de tal distribuição pública o Banco Bradesco S.A. recebeu comissão de 0,80% sobre o valor da emissão;
  - (iv) certificado de recebíveis imobiliários de emissão da CIBRASEC no valor total de R\$94,2 milhões emitido em 30 de setembro de 2010, com vencimento em 14 de setembro de 2020, acrescido de TR + 10,5% a.a., cujo saldo em 22 de maio de 2012 era de aproximadamente R\$84,3 milhões e a finalidade foi a aquisição de imóveis. No âmbito de tal distribuição pública o Banco Bradesco S.A. recebeu comissão de 0,80% sobre o valor da emissão; e
  - (v) certificado de recebíveis imobiliários de emissão da Brazilian Securities no valor total de aproximadamente R\$236,0 emitido em 20 de janeiro de 2011, com vencimento em 20 de janeiro de 2021, acrescido de TR + 10,3% a.a., cujo saldo em 22 de maio de 2011 era de aproximadamente R\$ 219,2 milhões e a finalidade foi a compra de fundo de investimento imobiliário no qual a Emissora é a única cotista. No âmbito de tal distribuição pública o Banco Bradesco S.A. recebeu comissão de 1,00% sobre o valor da emissão.

O Bradesco BBI atuou como coordenador da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações de emissão da Emissora, cujo registro foi concedido em 5 de março de 2010, e recebeu comissão de R\$5,0 milhões.

Adicionalmente, o Bradesco BBI foi um dos coordenadores do *follow-on* da BR Properties, cujo registro foi concedido pela CVM em 29 de junho de 2011. Nesta oferta, o Bradesco BBI recebeu aproximadamente R\$4.066 mil a título de comissão de estruturação e colocação das ações.

O Bradesco BBI também atuou como coordenador da oferta pública das Notas Comerciais, na qual recebeu comissão de R\$74 mil. O Bradesco BBI, na qualidade de coordenador, não fez jus a quaisquer outros pagamentos além dos valores recebidos a título de comissionamento.

Na data deste Prospecto, além do disposto acima e relacionamento referente à Oferta, a Emissora não tinha qualquer outro relacionamento com o Bradesco BBI. A Emissora poderá, no futuro, contratar o Bradesco BBI ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora.

Exceto pela remuneração prevista na seção "—Custos Estimados da Oferta" deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga pela Emissora ao Bradesco BBI cujo cálculo esteja relacionado ao Preço de Integralização.

Não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta.

Sociedades integrantes do grupo econômico do Bradesco BBI eventualmente possuem ações de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado – em todos os casos, participações minoritárias que não atingem e não atingiram, nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Emissora.

#### ***Relacionamento da Emissora com o BTG Pactual***

Para atendimento ao disposto no item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, são descritas abaixo as relações da Emissora (e das sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável) com o BTG Pactual e seu conglomerado econômico, além do relacionamento referente à presente Oferta.

Além do relacionamento referente à presente Oferta, a Emissora mantém relacionamento comercial com o BTG Pactual e/ou com as sociedades integrantes de seu conglomerado econômico. Nesse contexto, na data deste Prospecto, a Emissora possui duas contas abertas junto ao BTG Pactual.

## RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E OS COORDENADORES

---

A Emissora mantém relacionamento comercial com o BTG Pactual por meio de aplicações em dois fundos de investimento administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, sociedade do conglomerado econômico do BTG Pactual, quais sejam BTG Pactual FII Desenvolvimento II e Ventura II-A FII, cujos valores totalizavam aproximadamente R\$865,0 milhões. A título de remuneração pela administração de tais fundos, o BTG Pactual recebeu aproximadamente R\$730,0 mil.

Ainda, a Emissora manteve relacionamento com o BTG Pactual e seu conglomerado econômico em aplicações financeiras envolvendo duas letras de crédito do agronegócio – LCA, adquiridas em 18 de maio de 2012, e com vencimentos em 28 de maio de 2012, as quais foram resgatadas antecipadamente em 21 de maio de 2012. Tais LCA contavam com remuneração correspondente de 45,0% do CDI e totalizavam, na data de seus respectivos resgates, aproximadamente R\$64,5 milhões. Tais operações foram contratadas com a finalidade de aplicações financeiras em renda fixa. Por essas aplicações financeiras, o BTG Pactual não recebeu remuneração.

O BTG Pactual possui, diretamente, ações de emissão da Emissora equivalentes a 28,23% do seu capital social. Os Srs. Andre Santos Esteves, Marcelo Kalim e Carlos Daniel Rizzo da Fonseca, todos sócios do BTG Pactual, atualmente são membros titulares do Conselho de Administração da Emissora. Os Srs. Roberto Balls Sallouti, Antonio Carlos Canto Porto Filho e Marcelo Fedak, todos sócios do BTG Pactual, por sua vez, participam como membros suplentes do Conselho de Administração da Emissora.

Além da participação acima, o BTG Pactual e/ou sociedades de seu conglomerado econômico possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado. Todavia, a participação acionária do BTG Pactual e/ou sociedades integrantes do seu conglomerado econômico, na qualidade de gestores e/ou administradores de fundos de investimentos, não atinge e não atingiu, nos últimos 12 meses, mais que 5% do capital social da Emissora.

Nos últimos 12 (doze) meses, o BTG Pactual participou, na qualidade de coordenador da distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, das Notas Comerciais. A remuneração total do BTG Pactual com relação às Notas Comerciais, devida a título de comissionamento pela estruturação e colocação da oferta, foi equivalente a aproximadamente R\$45,0 mil, tendo essa remuneração sido integralmente paga à época da subscrição e integralização das respectivas Notas Comerciais. O BTG Pactual, na qualidade de coordenador, não fez jus a quaisquer outros pagamentos além dos valores recebidos a título de comissionamento.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "— Custos Estimados da Oferta" deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Emissora ao BTG Pactual ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

## RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E OS COORDENADORES

A Emissora e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir a contratar, no futuro, o BTG Pactual e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações comerciais, incluindo, entre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

A Emissora entende que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do BTG Pactual como instituição intermediária da sua Oferta.

### **Relacionamento da Emissora com o Citi**

O Citi atuou como assessor financeiro da BR Properties na elaboração de uma *fairness opinion* sobre a incorporação da One Properties S.A. pela BR Properties, que foi anunciada em 14 de setembro de 2011 e se encerrou em 29 de março de 2012. Em tal operação o Citi recebeu comissão de aproximadamente R\$1,1 milhão

Atualmente, o Citi é credor da Emissora nas operações financeiras descritas na tabela abaixo:

<b>Tipo de operação</b>	<b>Data de Início dos Contratos</b>	<b>Datas de Vencimento</b>	<b>Valor Total (em R\$ mil)</b>	<b>Saldo Total em Aberto em 31/3/2012 (em R\$ mil)</b>	<b>Taxa Contratual</b>	<b>Finalidade</b>
Notas Comerciais <sup>(1)(2)</sup>	3.5.12	31.8.12	80.000	-	104% do CDI	Aquisição da Ventura.

<sup>(1)</sup> A ser garantida pela (i) alienação fiduciária, pela Ventura, em favor dos titulares das Notas Comerciais, dos imóveis objeto das matrículas n.ºs 43.956, 43.955, 43.954, 43.953, 43.952, 43.951, 43.950, 43.949, 43.948, 43.947, 43.946, 43.945, 43.944, 43.943, 43.942, 43.941, 43.940, 43.939, 43.938, 43.937, 43.936, 43.935, 43.934, 43.933, 43.932, 43.931, 43.930, 43.929, 43.928, 43.927, 43.926, 43.925, 43.924, 43.923, 43.922, 43.921, 43.920 e 43.919, todas do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; e (ii) cessão fiduciária, pela Ventura, em favor dos titulares das Notas Comerciais, dos direitos creditórios decorrentes da locação dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, a serem constituídas em até 90 dias contados da data de emissão das Notas Comerciais (3 de maio de 2012) e caso as Debêntures não tenham sido emitidas, subscritas e integralizadas nesse período. Caso as Debêntures sejam emitidas, as Garantias cobrirão apenas as Debêntures e deverão já estar constituídas quando na Data de Emissão.

<sup>(2)</sup> As Notas Comerciais serão resgatadas com os recursos decorrentes da Oferta. Para mais informações, ver a seção "Destinação de Recursos".

O Citi também atuou como coordenador da oferta pública das Notas Comerciais, na qual recebeu comissão de R\$80 mil. O Citi, na qualidade de coordenador, não fez jus a quaisquer outros pagamentos além dos valores recebidos a título de comissionamento.

Na data deste Prospecto, além do disposto acima e do relacionamento referente à Oferta, a Emissora não tinha qualquer outro relacionamento com o Citi. A Emissora poderá, no futuro, contratar o Citi ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora.

## RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E OS COORDENADORES

---

Exceto pela remuneração prevista na seção "—Custos Estimados da Oferta" deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga pela Emissora ao Citi cujo cálculo esteja relacionado ao Preço de Integralização.

Exceto pela subscrição das Notas Comerciais, não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Citi como instituição intermediária da Oferta (vide a seção "Fatores de Risco – Fatores de Risco Relativos à Oferta e às Debêntures – Poderá haver conflito de interesses entre alguns dos Coordenadores e os investidores da Oferta, tendo em vista que alguns dos Coordenadores são titulares de Notas Comerciais, as quais serão resgatadas pela Emissora com os recursos obtidos por meio da integralização das Debêntures", deste Prospecto).

**RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E OS COORDENADORES**

**Relacionamento da Emissora com o Itaú BBA**

Atualmente, o Itaú BBA é credor da Emissora nas operações financeiras descritas na tabela abaixo:

<b>Tipo de operação</b>	<b>Data de Início dos Contratos</b>	<b>Datas de Vencimento</b>	<b>Saldo Total em Aberto ou Valor do Notional Inicial no caso de SWAPs em 31 de março de 2012, (em R\$ mil)</b>	<b>Taxa Contratual</b>	<b>Finalidade</b>
CCB	16.4.07	16.4.17	9.903	IGPM + 8,84%	Aquisição de imóveis.
Aquisição de créditos decorrentes de 2 contratos / compromissos de compra e venda a prazo	25.5.07 e 29.5.07	25.5.17	44.155	TR + 9,90%	Aquisição de imóveis.
4 CRIs emitidos pela CIBRASEC lastreados em 22 CCBs / compromissos de compra e venda	Entre e 31.7.07 e 18.2.08	17.8.17	224.347	TR + 9,90% TR + 10,15% a.a.	Aquisição de imóveis.
Financiamento Imobiliário	7.5.08	8.4.18	11.138	TR + 10,15% a.a.	Aquisição de imóveis.
CCB	31.7.07	17.8.17	30.836	CDI + 1,28% a.a.	Aquisição de imóveis.
4 CCBs	Entre 30.4.08 e 3.10.08	Entre 30.11.16 e 30.4.18	13.931	IGPM + 10 %a.a.	Aquisição de imóveis.
CCB	16.3.11	1.12.25	228.823	CDI + 3,5%a.a.	Capital de Giro sem destinação específica
CCB (Plano Empresário)	1.4.11	1.8.23	30.614	TR + 11,5%a.a.	Financiamento à construção.
3 SWAPs	8.10.10 e 29.3.11	7.10.15	100.950, 101.077 e 1.658	Emissora ativa a US\$+ 10,2857% a.a. e passiva na taxa ponderada de 112,59% CDI	Proteção contra variação cambial.
CRI emitido pela CIBRASEC e lastreados em compromisso de compra e venda	29.8.08	4.9.21	8.256	TR + 10,15% a.a.	Aquisição de imóveis.
CRI emitido pela Brazilian Securities lastreado em contratos de locação	21.7.10	7.7.22	142.465	TR + 10,15% a.a.	Alavancagem de imóvel adquirido.
2CRIs emitidos pela CIBRASEC e lastreados em cessão de créditos decorrentes de contratos de locação built to suit	10.12.03 e 10.3.05	10.12.14 e 10.6.16	62.066	INPC + 11,25% a.a. e INPC + 13,8% a.a.	Aquisição de imóveis.
CRI emitido pela CIBRASEC e lastreado em contrato de locação	30.6.10	20.1.29	645.759	TR + 11,25% a.a.	Financiamento para realavancagem de ativo.
Notas Comerciais <sup>(1)(2)</sup>	3.5.12	31.8.12	67.000	104% do CDI	Aquisição Ventura

(1) A ser garantida pela (i) alienação fiduciária, pela Ventura, em favor dos titulares das Notas Comerciais, dos imóveis objeto das matrículas n.ºs 43.956, 43.955, 43.954, 43.953, 43.952, 43.951, 43.950, 43.949, 43.948, 43.947, 43.946, 43.945, 43.944, 43.943, 43.942, 43.941, 43.940, 43.939, 43.938, 43.937, 43.936, 43.935, 43.934, 43.933, 43.932, 43.931, 43.930, 43.929, 43.928, 43.927, 43.926, 43.925, 43.924, 43.923, 43.922, 43.921, 43.920 e 43.919, todas do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; e (ii) cessão fiduciária, pela Ventura, em favor dos titulares das Notas Comerciais, dos direitos creditórios decorrentes da locação dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, a serem constituídas em até 90 dias contados da data de emissão das Notas Comerciais (3 de maio de 2012) e caso as Debêntures não tenham sido emitidas, subscritas e integralizadas nesse período. Caso as Debêntures sejam emitidas, as Garantias cobrirão apenas as Debêntures e deverão já estar constituídas quando na Data de Emissão.

(2) As Notas Comerciais serão resgatadas com os recursos decorrentes da Oferta. Para mais informações, ver a seção "Destinação de Recursos".

## RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E OS COORDENADORES

---

Na data deste Prospecto, a Emissora mantinha as seguintes operações financeiras com o Itaú BBA e/ou empresas de seu conglomerado financeiro:

- operações compromissadas no valor de aproximadamente R\$65,8 milhões, contratadas entre 1º de julho de 1996 e 26 de janeiro de 2012, com vencimentos entre 1º de julho de 2022 e 26 de janeiro de 2032 e taxas que variam de 80% a 100,7 do CDI a.a. Tais operações foram contratadas com a finalidade de aplicações financeiras em renda fixa. Por essas aplicações financeiras, o Itaú BBA não recebeu remuneração; e
- CDB's no valor de aproximadamente R\$86,7 milhões, contratados entre 21 de julho de 2010 e 16 de março de 2012, com vencimentos entre 10 de julho de 2012 e 26 de dezembro de 2012 e taxas que variam de 80% a 101,8% do CDI a.a. Tais operações foram contratadas com a finalidade de aplicações financeiras em renda fixa. Por essas aplicações financeiras, o Itaú BBA não recebeu remuneração.

Entre as ofertas realizadas pela Emissora nos últimos 12 meses, contratamos o Itaú BBA como assessor no *follow-on* da BR Properties, cujo registro foi concedido pela CVM em 29 de junho de 2011. Nesta oferta, o Itaú BBA recebeu aproximadamente R\$6,4 milhões a título de comissão de estruturação e colocação das ações.

O Itaú BBA também atuou como coordenador da oferta pública das Notas Comerciais, na qual recebeu comissão de R\$74,1 mil. O Itaú BBA, na qualidade de coordenador, não fez jus a quaisquer outros pagamentos além dos valores recebidos a título de comissionamento.

Na data deste Prospecto, além do disposto acima e do relacionamento referente à Oferta, a Emissora não tinha qualquer outro relacionamento com o Itaú BBA. A Emissora poderá, no futuro, contratar o Itaú BBA ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora.

Exceto pela remuneração prevista em "—Custos Estimados da Oferta", não há qualquer outra a ser paga pela Emissora ao Itaú BBA cujo cálculo esteja relacionado ao Preço de Integralização.

Exceto pela subscrição das Notas Comerciais, não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta (vide a seção "Fatores de Risco – Fatores de Risco Relativos à Oferta e às Debêntures – Poderá haver conflito de interesses entre alguns dos Coordenadores e os investidores da Oferta, tendo em vista que alguns dos Coordenadores são titulares de Notas Comerciais, as quais serão resgatadas pela Emissora com os recursos obtidos por meio da integralização das Debêntures", deste Prospecto).

Sociedades integrantes do grupo econômico do Itaú BBA eventualmente possuem ações de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de

mercado – em todos os casos, participações minoritárias que não atingem e não atingiram, nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Emissora.

***Relacionamento da Emissora com o Santander Brasil***

Até a data deste Prospecto, o Santander Brasil havia participado das seguintes operações com a Emissora e seus acionistas controladores:

- (i) atuou como coordenador na distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 134ª série da 1ª emissão, no valor total de R\$121.164.538,22 na data de emissão, qual seja, 4 de janeiro de 2010. O montante obtido com a distribuição destes certificados de recebíveis imobiliários foi utilizado para financiamento à construção de galpão industrial. No âmbito desta distribuição pública, o Santander Brasil subscreveu, em 11 de janeiro de 2010, 121 certificados de recebíveis imobiliários, no valor total de R\$121.399.999,38, e fez jus a um comissionamento de 1% sobre o valor total da emissão. Os certificados de recebíveis imobiliários referidos nesta alínea possuem remuneração equivalente à TR acrescida de sobretaxa de 10,5% ao ano;
- (ii) atuou como coordenador na distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 158ª série da 1ª emissão, no valor total de R\$40.126.658,40 na data de emissão, qual seja, 13 de abril de 2010. O montante obtido com a distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários foi utilizado para financiamento à construção de galpão industrial. No âmbito desta distribuição pública, o Santander Brasil subscreveu, em 11 de maio de 2010, 40 certificados de recebíveis imobiliários, no valor total de R\$40.452.619,60, e fez jus a um comissionamento de 1% sobre o valor total da emissão. Os certificados de recebíveis imobiliários referidos nesta alínea possuem remuneração equivalente à TR acrescida de sobretaxa de 10,5% ao ano;
- (iii) atuou como coordenador na distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 166ª série da 1ª emissão, no valor total de R\$109.074.704,24 na data de emissão, qual seja, 13 de junho de 2010. O montante obtido com a distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários foi utilizado para financiamento à construção de galpão industrial. No âmbito desta distribuição pública, o Santander Brasil subscreveu, em 28 de junho de 2010, 109 certificados de recebíveis imobiliários, no valor total de R\$109.522.140,59, e fez jus a um comissionamento de 1% sobre o valor total da emissão. Os certificados de recebíveis imobiliários referidos nesta alínea possuem remuneração equivalente à TR acrescida de sobretaxa de 10% ao ano;
- (iv) atuou como coordenador na distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 59ª Série da 1ª emissão, no valor total de R\$319.337.724,80 na data de emissão, qual seja 10 de dezembro de 2010. O montante obtido com a distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários foi utilizado para aquisição de edifícios comerciais em São Paulo e no Rio de Janeiro. No âmbito desta distribuição pública, o

## RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E OS COORDENADORES

Santander Brasil subscreveu, em 22 de dezembro de 2010, 64 certificados de recebíveis imobiliários, no valor total de R\$319.337.724,80, e fez jus a um comissionamento de 1% sobre o valor total da emissão. Os certificados de recebíveis imobiliários referidos possuem remuneração equivalente à TR acrescida de sobretaxa de 10,3% ao ano; e

- (v) atuou como coordenador da oferta pública das Notas Comerciais, na qual recebeu comissão de R\$72,8 mil. O Santander Brasil, na qualidade de coordenador, não fez jus a quaisquer outros pagamentos além dos valores recebidos a título de comissionamento.

A emissão dos certificados de recebíveis imobiliários descritos nas alíneas (i), (ii) e (iii) acima foi feita pela Brazilian Securities e na alínea (iv) acima foi feita pela RB Capital, e o devedor dos créditos imobiliários que lastreiam os CRIs é a BR Properties S.A.

Atualmente, o Santander Brasil é credor da Emissora nas operações financeiras descritas na tabela abaixo:

<b>Tipo de operação</b>	<b>Data de Início dos Contratos</b>	<b>Datas de Vencimento</b>	<b>Valor Total (em R\$ mil)</b>	<b>Saldo Total em Aberto em 31/3/2012 (em R\$ mil)</b>	<b>Taxa Contratual</b>	<b>Finalidade</b>
Notas Comerciais <sup>(1)(2)</sup>	3.5.12	31.8.12	67.000	-	104% do CDI	Aquisição da Ventura.
121 certificados de recebíveis imobiliários (134ª série da 1ª emissão)	11.1.10	5.08.19	121.399	111.902	TR + 10,5% a.a.	Financiamento à construção de galpão industrial
40 certificados de recebíveis imobiliários (158ª série da 1ª emissão)	11.5.10	13.04.20	40.453	36.091	TR + 10,5% a.a.	Financiamento à construção de galpão industrial
109 certificados de recebíveis imobiliários (166ª série da 1ª emissão)	28.6.10	13.06.20	109.522	99.034	TR + 10% a.a.	Financiamento à construção de galpão industrial
64 certificados de recebíveis imobiliários (59ª Série da 1ª Emissão)	22.12.10	13.12.20	319.338	299.947	TR + 10,3% a.a.	Financiamento à aquisição de edifícios comerciais em São Paulo e no Rio de Janeiro
CCB	15.08.08	25.07.12	100.000	108.890	CDI + 3,3%	Capital de giro
CCB	15.08.08	15.08.13	151.495	231.313	CDI + 1,5%	Capital de giro

<sup>(1)</sup> A ser garantida pela (i) alienação fiduciária, pela Ventura, em favor dos titulares das Notas Comerciais, dos imóveis objeto das matrículas n.ºs 43.956, 43.955, 43.954, 43.953, 43.952, 43.951, 43.950, 43.949, 43.948, 43.947, 43.946, 43.945, 43.944, 43.943, 43.942, 43.941, 43.940, 43.939, 43.938, 43.937, 43.936, 43.935, 43.934, 43.933, 43.932, 43.931, 43.930, 43.929, 43.928, 43.927, 43.926, 43.925, 43.924, 43.923, 43.922, 43.921, 43.920 e 43.919, todas do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; e (ii) cessão fiduciária, pela Ventura, em favor dos titulares das Notas Comerciais, dos direitos creditórios decorrentes da locação dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, a serem constituídas em até 90 dias contados da data de emissão das Notas Comerciais (3 de maio de 2012) e caso as Debêntures não tenham sido emitidas, subscritas e integralizadas nesse período. Caso as Debêntures sejam emitidas, as Garantias cobrirão apenas as Debêntures e deverão já estar constituídas quando na Data de Emissão.

<sup>(2)</sup> As Notas Comerciais serão resgatadas com os recursos decorrentes da Oferta. Para mais informações, ver a seção "Destinação de Recursos".

## RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E OS COORDENADORES

---

Na data deste Prospecto, além do disposto acima e do relacionamento referente à Oferta, a Emissora não tinha qualquer outro relacionamento com o Santander Brasil. A Emissora poderá, no futuro, contratar o Santander Brasil ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora.

Exceto pela remuneração prevista na seção "—Custos Estimados da Oferta" deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga pela Emissora ao Santander Brasil cujo cálculo esteja relacionado ao Preço de Integralização.

Exceto pela subscrição das Notas Comerciais, não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Santander Brasil como instituição intermediária da Oferta (vide a seção "Fatores de Risco – Fatores de Risco Relativos à Oferta e às Debêntures – Poderá haver conflito de interesses entre alguns dos Coordenadores e os investidores da Oferta, tendo em vista que alguns dos Coordenadores são titulares de Notas Comerciais, as quais serão resgatadas pela Emissora com os recursos obtidos por meio da integralização das Debêntures", deste Prospecto).

Sociedades integrantes do grupo econômico do Santander Brasil eventualmente possuem ações de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado – em todos os casos, participações minoritárias que não atingem e não atingiram, nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Emissora.

## **OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA**

### ***Coordenador Líder***

Na data deste Prospecto, a Emissora, seus acionistas controladores e sociedades controladas haviam contratado com o Coordenador Líder as operações descritas na seção "Relacionamento entre os Coordenadores e a Emissora" deste Prospecto.

Em 3 de maio de 2012 a Emissora emitiu as Notas Comerciais e o Coordenador Líder subscreveu 40 Notas Comerciais. Conforme descrito na seção "Destinação de Recursos", tais Notas Comerciais serão liquidadas com a presente Emissão.

A intenção do Coordenador Líder com subscrição e integralização das Notas Comerciais foi receber a remuneração decorrente dos juros e taxas cobrados.

Exceto pela subscrição das Notas Comerciais, não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta (vide a seção "Fatores de Risco – Fatores de Risco Relativos à Oferta e às Debêntures – Poderá haver conflito de interesses entre alguns dos Coordenadores e os investidores da Oferta, tendo em vista que alguns dos Coordenadores são titulares de Notas Comerciais, as quais serão resgatadas pela Emissora com os recursos obtidos por meio da integralização das Debêntures", deste Prospecto).

Não há quaisquer títulos ou obrigações com o Coordenador Líder concedendo direito de subscrição de ações representativas do capital social da Emissora, incluindo, mas não se limitando a, bônus de subscrição e/ou opções.

Adicionalmente, exceto pela remuneração prevista na seção "Custos Estimados da Oferta" deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga pela Emissora ao Coordenador Líder cujo cálculo esteja relacionado ao Preço de Integralização.

### ***Bradesco BBI***

Na data deste Prospecto, não havia operações de empréstimo concedidas pelo Bradesco BBI à Emissora, seus acionistas controladores e/ou sociedades controladas.

Não há quaisquer títulos ou obrigações com o Bradesco BBI concedendo direito de subscrição de ações representativas do capital social da Emissora, incluindo, mas não se limitando a, bônus de subscrição e/ou opções.

Adicionalmente, exceto pela remuneração prevista na seção "Custos Estimados da Oferta" deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga pela Emissora ao Bradesco BBI cujo cálculo esteja relacionado ao Preço de Integralização.

***BTG Pactual***

Na data deste Prospecto, não havia operações de empréstimo concedidas pelo BTG Pactual à Emissora, seus acionistas controladores e/ou sociedades controladas.

Não há quaisquer títulos ou obrigações com o BTG Pactual concedendo direito de subscrição de ações representativas do capital social da Emissora, incluindo, mas não se limitando a, bônus de subscrição e/ou opções.

Adicionalmente, exceto pela remuneração prevista na seção "Custos Estimados da Oferta" deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga pela Emissora ao BTG Pactual cujo cálculo esteja relacionado ao Preço de Integralização.

***Citi***

Na data deste Prospecto, a Emissora, seus acionistas controladores e sociedades controladas haviam contratado com o Citi as operações descritas na seção "Relacionamento entre os Coordenadores e a Emissora" deste Prospecto.

Em 3 de maio de 2012 a Emissora emitiu as Notas Comerciais e o Citi subscreveu 80 Notas Comerciais. Conforme descrito na seção "Destinação de Recursos", tais Notas Comerciais serão liquidadas com a presente Emissão.

A intenção do Citi com subscrição e integralização das Notas Comerciais foi receber a remuneração decorrente dos juros e taxas cobrados.

Exceto pela subscrição das Notas Comerciais, não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Citi como instituição intermediária da Oferta (vide a seção "Fatores de Risco – Fatores de Risco Relativos à Oferta e às Debêntures – Poderá haver conflito de interesses entre alguns dos Coordenadores e os investidores da Oferta, tendo em vista que alguns dos Coordenadores são titulares de Notas Comerciais, as quais serão resgatadas pela Emissora com os recursos obtidos por meio da integralização das Debêntures", deste Prospecto).

Não há quaisquer títulos ou obrigações com o Citi concedendo direito de subscrição de ações representativas do capital social da Emissora, incluindo, mas não se limitando a, bônus de subscrição e/ou opções.

Adicionalmente, exceto pela remuneração prevista na seção "Custos Estimados da Oferta" deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga pela Emissora ao Citi cujo cálculo esteja relacionado ao Preço de Integralização.

***Itaú BBA***

Na data deste Prospecto, a Emissora, seus acionistas controladores e sociedades controladas haviam contratado com o Itaú BBA as operações descritas na seção "Relacionamento entre os Coordenadores e a Emissora" deste Prospecto.

## OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA

---

Em 3 de maio de 2012 a Emissora emitiu as Notas Comerciais e o Itaú BBA subscreveu 67 Notas Comerciais. Conforme descrito na seção "Destinação de Recursos", tais Notas Comerciais serão liquidadas com a presente Emissão.

A intenção do Itaú BBA com subscrição e integralização das Notas Comerciais foi receber a remuneração decorrente dos juros e taxas cobrados.

Exceto pela subscrição das Notas Comerciais, não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta (vide a seção "Fatores de Risco – Fatores de Risco Relativos à Oferta e às Debêntures – Poderá haver conflito de interesses entre alguns dos Coordenadores e os investidores da Oferta, tendo em vista que alguns dos Coordenadores são titulares de Notas Comerciais, as quais serão resgatadas pela Emissora com os recursos obtidos por meio da integralização das Debêntures", deste Prospecto).

Não há quaisquer títulos ou obrigações com o Itaú BBA concedendo direito de subscrição de ações representativas do capital social da Emissora, incluindo, mas não se limitando a, bônus de subscrição e/ou opções.

Adicionalmente, exceto pela remuneração prevista na seção "Custos Estimados da Oferta" deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga pela Emissora ao Itaú BBA cujo cálculo esteja relacionado ao Preço de Integralização.

### ***Santander Brasil***

Na data deste Prospecto, a Emissora, seus acionistas controladores e sociedades controladas haviam contratado com o Santander Brasil as operações descritas na seção "Relacionamento entre os Coordenadores e a Emissora" deste Prospecto.

Em 3 de maio de 2012 a Emissora emitiu as Notas Comerciais e o Santander Brasil subscreveu 67 Notas Comerciais. Conforme descrito na seção "Destinação de Recursos", tais Notas Comerciais serão liquidadas com a presente Emissão.

A intenção do Santander Brasil com subscrição e integralização das Notas Comerciais foi receber a remuneração decorrente dos juros e taxas cobrados.

Exceto pela subscrição das Notas Comerciais, não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Santander Brasil como instituição intermediária da Oferta (vide a seção "Fatores de Risco – Fatores de Risco Relativos à Oferta e às Debêntures – Poderá haver conflito de interesses entre alguns dos Coordenadores e os investidores da Oferta, tendo em vista que alguns dos Coordenadores são titulares de Notas Comerciais, as quais serão resgatadas pela Emissora com os recursos obtidos por meio da integralização das Debêntures", deste Prospecto).

Não há quaisquer títulos ou obrigações com o Santander Brasil concedendo direito de subscrição de ações representativas do capital social da Emissora, incluindo, mas não se limitando a, bônus de subscrição e/ou opções.

#### OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA

---

Adicionalmente, exceto pela remuneração prevista na seção "Custos Estimados da Oferta" deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga pela Emissora ao Santander Brasil cujo cálculo esteja relacionado ao Preço de Integralização.

## DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a Emissão serão integralmente utilizados (i) para o resgate da totalidade das 400 (quatrocentas) notas promissórias comerciais, emitidas em 03 de maio de 2012, com valor nominal unitário de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), totalizando R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), objeto da primeira emissão de Notas Comerciais, em série única, remuneradas de acordo com seus respectivos termos e condições; e (ii) o saldo, se houver, para a recomposição de parte do caixa da Emissora utilizado na aquisição da totalidade do capital social da Outorgante. Para informações adicionais sobre as Notas Comerciais, veja as seções “Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder”, “Relacionamento entre a Emissora e os Coordenadores” e “Operações Vinculadas à Oferta” deste Prospecto Definitivo.

Sobre o valor nominal das Notas Comerciais incidem juros remuneratórios correspondentes a 104% (cento e quatro por cento) da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Emissão até a data do efetivo pagamento da respectiva Nota Comercial, e seguem os critérios de cálculo do “Caderno de Fórmulas de Notas Comerciais e Obrigações – CETIP21”, o qual está disponível para consulta na página da CETIP na Internet (<http://www.cetip.com.br>). A remuneração das Notas Comerciais será integralmente paga em 31 de agosto de 2012 ou na data do eventual resgate antecipado ou na data de eventual vencimento antecipado, nos termos e condições previstos nas cédulas das Notas Comerciais.

Os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a emissão das Notas Comerciais foram utilizadas para a aquisição da totalidade do capital social votante e total da Ventura.

## CAPITALIZAÇÃO

A tabela abaixo apresenta as disponibilidades e o passivo circulante e não circulante da Emissora, em bases efetivas, a partir das demonstrações financeiras revisadas, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das demonstrações financeiras e conforme ajustado em 31 de março de 2012, e de modo a refletir o recebimento de aproximadamente R\$600.000.000,00 provenientes da emissão de 600.000 Debêntures no âmbito da Emissão, após deduzidas as comissões e despesas estimadas da Emissão a serem pagas pela Emissora (no montante de R\$5.438.440,00) e o resgate da totalidade das 400 Notas Comerciais, emitidas em 3 de maio de 2012, no montante de R\$400.000.000,00.

(em milhares de reais)	31 de março de 2012	31 de março de 2012 (Após a Oferta) <sup>(2)</sup>
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	790.962	790.962
Instrumentos Financeiros Derivativos	20.137	20.137
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	3.802.561	4.397.123
<b>Total de Endividamento</b>	<b>4.613.660</b>	<b>5.208.222</b>
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>7.257.900</b>	<b>7.257.900</b>
<b>Capitalização Total<sup>(1)</sup></b>	<b>11.871.560</b>	<b>12.466.122</b>

<sup>(1)</sup> Capitalização total corresponde à soma total de endividamento e do total do patrimônio líquido.

<sup>(2)</sup> Ajustado para refletir a colocação das Debêntures sem considerar as Debêntures Adicionais.

Os dados acima devem ser lidos em conjunto com o quadro 10.1 do Formulário de Referência da Emissora incorporado por referência a este Prospecto Definitivo e disponível no *website* da Emissora, no endereço descrito na seção “Documentos e Informações incorporados a esse Prospecto Definitivo por referência” neste Prospecto Definitivo.

O investidor deve ler esta seção em conjunto com as demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas.

As demonstrações financeiras e as respectivas notas explicativas poderão ser obtidas na CVM ou na sede da Emissora, nos endereços indicados na seção “Informações Complementares”, neste Prospecto Definitivo.

## FATORES DE RISCO

*Esta seção contempla, exclusivamente, os fatores de risco diretamente relacionados às Debêntures e à Oferta e não descreve todos os fatores de risco relativos à Emissora e suas atividades, os quais o investidor deve considerar antes de adquirir Debêntures no âmbito da Oferta.*

*O investimento nas Debêntures ofertadas envolve exposição a determinados riscos. Antes de tomar uma decisão de investimento nas Debêntures, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Formulário de Referência da Emissora, principalmente os fatores de risco descritos nos itens “Fatores de Risco” e “Riscos de Mercado”, constantes dos quadros 4 e 5, respectivamente, do Formulário de Referência da Emissora. A leitura deste Prospecto Definitivo não substitui a leitura do Formulário de Referência da Emissora.*

*Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Emissora atualmente acredita que poderão afetar de maneira adversa, podendo riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidos pela Emissora, ou que a Emissora atualmente considera irrelevantes, também prejudicar suas atividades, situação financeira e resultados operacionais de maneira significativa.*

*Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Debêntures.*

### FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS DEBÊNTURES

***A percepção de riscos em outros países, especialmente em outros países de economia emergente, poderá afetar o valor de mercado de títulos e de valores mobiliários brasileiros, incluindo as Debêntures.***

O investimento em títulos de mercados emergentes, entre os quais se inclui o Brasil, envolve um risco maior do que os investimentos em títulos de emissores de países desenvolvidos, podendo tais investimentos serem tidos como sendo de natureza especulativa. Os investimentos em valores mobiliários brasileiros, tais como as Debêntures, estão sujeitos a riscos econômicos e políticos deste país que podem afetar a capacidade dos emissores destes valores mobiliários de cumprir com suas obrigações. Eventos econômicos e políticos nestes países podem, ainda, ter como consequência restrições a investimentos estrangeiros e/ou à repatriação de capital investido. Não há certeza de que não ocorrerão no Brasil eventos políticos ou econômicos que poderão interferir nas atividades da Emissora, conforme descrito acima.

***As obrigações da Emissora constantes da Escritura de Emissão estão sujeitas a hipóteses de vencimento antecipado.***

A Escritura de Emissão estabelece hipóteses que ensejam o vencimento antecipado (automático ou não) das obrigações da Emissora com relação às respectivas Debêntures. Não há certeza de

que a Emissora disporá de recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento das Debêntures na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado de suas obrigações, afetando dessa forma a capacidade dos Debenturistas de receber pontual e integralmente os valores que lhes forem devidos nos termos das Debêntures.

***Não há certeza de que haverá sucesso na excussão das Garantias ou de que o produto de sua excussão será suficiente para quitar integralmente todas as obrigações decorrentes das Debêntures.***

Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, não há garantias de que haverá sucesso na excussão das Garantias ou de que o produto de sua excussão será suficiente para quitar integralmente todas as obrigações decorrentes das Debêntures.

A excussão da Alienação Fiduciária está diretamente relacionada com o valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e a existência de compradores interessados na aquisição de tais imóveis, no momento da excussão.

Ademais, caso os Imóveis Alienados não sejam vendidos no âmbito de uma excussão judicial da Alienação Fiduciária, a legislação impõe aos Debenturistas a obrigação de receber os Imóveis Alienados Fiduciariamente em pagamento da Parcela Garantida, não havendo garantias de que os Imóveis Alienados Fiduciariamente serão subsequentemente vendidos a terceiros ou, se forem, que os recursos recebidos pelos Debenturistas em decorrência de tal venda serão suficientes para pagar os valores referentes à Parcela Garantida quitada com a entrega dos Imóveis Alienados Fiduciariamente.

A excussão da Cessão Fiduciária estará limitada ao valor dos alugueis mensais pago pelo(s) locatário(s) dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária, e não há certeza de que todos os imóveis objeto da Alienação Fiduciária estarão e/ou permanecerão locados, que os locatários estarão adimplentes com o pagamento dos alugueis e/ou com o cumprimento das demais obrigações constantes dos respectivos contratos de locação ou que quaisquer locações não serão objeto de questionamentos judiciais. Ainda, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a Outorgante não está obrigada a observar qualquer percentual mínimo de Créditos Cedidos Fiduciariamente.

Ademais, o procedimento de excussão das Garantias pode durar meses e não se concretizar no prazo desejado pelos Debenturistas.

Nos termos da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, em caso de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, inclusive em decorrência da excussão ou execução de qualquer das Garantias, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, inclusive em decorrência da excussão ou execução de qualquer das Garantias, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures,

tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Companhia e/ou pela Outorgante, conforme o caso, nos termos da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia, em relação às obrigações decorrentes das Debêntures, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; e (iii) saldo devedor do Valor Nominal. A Companhia permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos e despesas incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas.

***As Garantias poderão ser questionadas, pois foram outorgadas por terceiro garantidor (a Outorgante) e não pela própria Emissora.***

As Garantias foram outorgadas por terceiro garantidor (a Outorgante) e não pela própria Emissora. Assim, as Garantias poderão ser questionadas com base no entendimento dado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial n.º 866.300, relatado pelo Min. Luis Felipe Salomão, ocorrido em 15 de outubro de 2009. Caso as Garantias sejam questionadas, não há garantias de que, na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora disporá de recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento das Debêntures.

***Risco de ocorrência sinistro com as edificações existentes.***

A ocorrência de catástrofes ou acidentes que impliquem em sinistro total ou parcial dos Imóveis Alienados Fiduciariamente representa um risco para os Debenturistas, na medida em que a deterioração das edificações resulta em uma deterioração do valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e, conseqüentemente, um eventual prejuízo na hipótese de execução da Alienação Fiduciária. Ademais, não é possível prever se tais catástrofes ou acidentes estarão cobertos por seguro ou, se estiverem, que os valores das respectivas indenizações de seguro serão suficientes para quitar integralmente todas as obrigações decorrentes das Debêntures.

***Risco de Alienação Fiduciária sobre Diversas Matrículas Imobiliárias.***

A Alienação Fiduciária foi constituída sobre diversas matrículas imobiliárias que formam o Imóvel Alienado Fiduciariamente. Sendo assim, em caso de excussão de apenas uma ou algumas das referidas matrículas imobiliárias, existe o risco de o Agente Fiduciário, representando os Debenturistas, na qualidade de fiduciário, ser obrigado a dar quitação das obrigações decorrentes das Debêntures no valor atribuído à totalidade das matrículas imobiliárias que formam o Imóvel Alienado Fiduciariamente, por força do disposto na legislação aplicável.

***Os Créditos Cedidos Fiduciariamente são decorrentes de um único contrato de locação, que (i) termina em prazo anterior à Data de Vencimento da Primeira Série e à Data de Vencimento da Segunda Série; (ii) pode não ser renovado; e (iii) independentemente de seu prazo, está sujeito a término antecipado por diversos motivos. Ademais, caso todos ou qualquer dos Imóveis Alienados Fiduciariamente não esteja(m) locado(s), a Outorgante não tem obrigação de incluir novos direitos creditórios na Cessão Fiduciária.***

Os Créditos Cedidos Fiduciariamente são decorrentes de um único contrato de locação, que:

- (i) termina em prazo anterior à Data de Vencimento da Primeira Série e à Data de Vencimento da Segunda Série;
- (ii) pode não ser renovado; e
- (iii) independentemente de seu prazo, está sujeito a término antecipado por diversos motivos, incluindo: (a) evento que caracterize a insolvência da Locatária (pedido de recuperação judicial/extrajudicial, falência, etc); (b) inadimplemento do pagamento dos aluguéis mensais, taxas condominiais e tributos incidentes sobre os imóveis; (c) não adoção pela Locatária das medidas cabíveis para exigir o cumprimento de todas as obrigações de eventuais sublocatário dos imóveis; (d) desapropriação e incêndio, neste último caso que não tenha sido ocasionado pelos prepostos da Locatária; e (e) rescisão antecipada do contrato por parte da Locatária.

Caso a Outorgante não consiga renovar a locação de todos os imóveis ou não consiga novos locatários no prazo de cura previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, a Cessão Fiduciária ficará prejudicada.

A Outorgante está obrigada a manter e incluir, na Cessão Fiduciária, apenas os direitos creditórios decorrentes da exploração comercial, por meio de locação, pela Outorgante, dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, caso tal(is) locação(ões) exista(m). Dessa forma, caso, por qualquer motivo, tal(is) locação(ões) deixem de existir, a Outorgante não está obrigada a incluir outros direitos creditórios na Cessão Fiduciária.

***A Taxa DI utilizada para a remuneração das Debêntures pode ser considerada nula em decorrência da Súmula n.º 176 do Superior Tribunal de Justiça.***

A Súmula n.º 176 editada pelo Superior Tribunal de Justiça enuncia que é nula a cláusula que sujeita o devedor ao pagamento de juros de acordo com a Taxa DI divulgada pela ANBIMA/CETIP. A referida súmula não vincula as decisões do Poder Judiciário e decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela ANBIMA/CETIP em contratos utilizados em operações bancárias ativas.

Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula n.º 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração das Debêntures. Em se concretizando esta hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder

Judiciário para substituir a Taxa DI poderá conceder aos Debenturistas uma remuneração inferior à Taxa DI prejudicando a rentabilidade das Debêntures.

***A baixa liquidez do mercado secundário brasileiro de debêntures pode dificultar o desinvestimento nas Debêntures por seus titulares.***

Atualmente, o mercado secundário brasileiro apresenta baixa liquidez para negociações de debêntures. Os subscritores das Debêntures não têm nenhuma garantia de que no futuro terão um mercado líquido em que possam negociar a alienação desses títulos, caso queiram optar pelo desinvestimento. Isso pode trazer dificuldades aos titulares de Debêntures que queiram vendê-las no mercado secundário.

***Eventual rebaixamento na classificação de risco das Debêntures poderá dificultar a captação de recursos pela Emissora, bem como acarretar redução de liquidez das Debêntures para negociação no mercado secundário e impacto negativo relevante na Emissora.***

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), certos fatores relativos à Emissora são levados em consideração, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, as características das Debêntures, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições da Emissora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado. Caso a classificação de risco originalmente atribuída seja rebaixada, a Emissora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Emissora e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas à Oferta. Emissora

Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação às Debêntures pode obrigar esses investidores a alienar suas Debêntures no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço dessas Debêntures e sua negociação no mercado secundário.

***As Debêntures da Primeira Série e/ou as Debêntures da Segunda Série poderão ser objeto de resgate antecipado na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI e/ou do IPCA.***

As Debêntures da Primeira Série e/ou as Debêntures da Segunda Série poderão ser objeto de resgate em razão da extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI e/ou do IPCA, conforme previsto na seção "Informações Sobre a Oferta – Características da Oferta – Remuneração" deste Prospecto, e nas cláusulas 6.16.2 e 6.17.2 da Escritura de Emissão.

Os Debenturistas poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tal resgate antecipado, não havendo qualquer garantia de que existirão, no momento do resgate, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes às Debêntures da Primeira Série e/ou às Debêntures da Segunda Série. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso as Debêntures fossem liquidadas apenas na data de seu vencimento.

***A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta pode ter promovido a má formação na taxa de remuneração final das Debêntures.***

A remuneração das Debêntures foi definida com base no Procedimento de *Bookbuilding*, no qual foram aceitas intenções de investimento de investidores que sejam Pessoas Vinculadas. A participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* pode ter promovido a má formação na taxa de remuneração final das Debêntures.

Adicionalmente, de acordo com a legislação em vigor, como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 das Debêntures inicialmente ofertadas (sem considerar as Debêntures Adicionais), investidores que sejam Pessoas Vinculadas puderam investir nas Debêntures, o que pode ter promovido a má formação na taxa de remuneração final das Debêntures apurada no Procedimento de *Bookbuilding* e na liquidez esperada das Debêntures.

***A Oferta será realizada em duas séries, sendo que a alocação das Debêntures entre as séries foi definida no Procedimento de Bookbuilding, o que poderá afetar a liquidez da série com menor demanda.***

O número de Debêntures alocado em cada série da Emissão foi definido de acordo com a demanda das Debêntures pelos investidores apurado em Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação das Debêntures entre as séries ocorreu por meio do sistema de vasos comunicantes, de acordo com o plano de distribuição elaborado pelos Coordenadores, o que poderá afetar a liquidez da série com menor demanda.

***As informações acerca do futuro da Emissora contidas neste Prospecto Definitivo podem não ser precisas.***

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca das perspectivas do futuro da Emissora, as quais refletem as opiniões da Emissora em relação ao seu desenvolvimento futuro e que, como em qualquer atividade econômica, envolve riscos e incertezas. Não há certeza de que o desempenho futuro da Companhia será consistente com tais informações. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas, dependendo de vários fatores discutidos nesta seção “Fatores de Risco” e na seção “Fatores de Risco” e “Riscos de Mercado”, constantes dos quadros 4 e 5, respectivamente, do Formulário de Referência da Companhia, e em outras seções deste Prospecto Definitivo. As expressões “acredita que”, “espera que” e “antecipa que”, bem como outras expressões similares, identificam informações acerca das perspectivas do futuro da Emissora que não representam qualquer garantia quanto a sua ocorrência. Os potenciais

investidores são advertidos a examinar com toda a cautela e diligência as informações contidas neste Prospecto e a não tomar decisões de investimento unicamente baseados em previsões futuras ou expectativas. A não concretização das perspectivas do futuro da Emissora divulgadas podem gerar um impacto negativo relevante nos resultados e operações da Companhia.

***Poderá haver conflito de interesses entre alguns dos Coordenadores e os investidores da Oferta, tendo em vista que alguns dos Coordenadores são titulares de Notas Comerciais, as quais serão resgatadas pela Emissora com os recursos obtidos por meio da integralização das Debêntures.***

Os recursos líquidos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures serão destinados ao resgate das Notas Comerciais, que são de titularidade de diversos investidores, dentre os quais o Coordenador Líder, o Citi, o Itaú BBA e o Santander Brasil. Assim, o interesse de tais coordenadores em realizar a Oferta, de forma que a Emissora capte recursos suficientes para promover o resgate das Notas Comerciais, poderá conflitar com o interesse dos investidores a quem as Debêntures forem ofertadas. Para mais informações sobre as Notas Comerciais, vide seção "Operações Vinculadas à Oferta" deste Prospecto.

[página intencionalmente deixada em branco]

**ANEXOS**

---

[página intencionalmente deixada em branco]

## **ANEXO A – FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA**

*www.cvm.gov.br* (selecionar item “Companhias Abertas e Estrangeiras”, subitem “ITR, DFP, IAN, IPE, FC e outras Informações”, digitar “BR Properties S.A.” e clicar em “Continuar”, clicar em subitem “BR Properties S.A.” e acessar Formulário de Referência”. Posteriormente clicar em “*Download*” ou “Consulta”).

A versão mais recente do Formulário de Referência, conforme descrita acima, ficam expressamente incorporada a este Prospecto Definitivo como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

[página intencionalmente deixada em branco]

**ANEXO B – ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA**

[página intencionalmente deixada em branco]



JUCESP PROTOCOLO  
0.390.519/12-1



JUCESP  
25 04 12

BR PROPERTIES S.A.

Companhia Aberta

(Capital Autorizado)

CNPJ nº 06.977.751/0001-49

NIRE 35.300.316.592

### ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA INSTALADA EM 2ª CONVOCAÇÃO, EM 29 DE MARÇO DE 2012

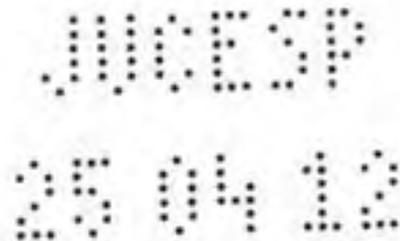
**1. Data, hora e local:** No dia 29 de março de 2012, às 11:00 horas, na sede social da BR Properties S.A. ("Companhia"), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181.

**2. Convocação:** Edital de segunda convocação publicado no "Diário Oficial do Estado de São Paulo", no dias 21, 22 e 23 de março de 2012, nas páginas 114, 58 e 117, respectivamente, e no Jornal "Valor Econômico", nos dias 21, 22 e 23 de março de 2012, nas páginas C5, D4 e B10, respectivamente.

**3. Presenças:** Verificada a presença de acionistas representando o quórum legal, conforme exigido pela Lei nº 6.404/76, conforme se verifica pelas assinaturas lançadas no Livro de Presença de Acionistas. Presente também a Sra. Márcia Aparecida de Lucca Calmon, representante da Apsis Consultoria e Avaliações Ltda.

**4. Mesa:** Presidente: Claudio Bruni; Secretário: José Eduardo Carneiro Queiroz.

**5. Ordem do Dia:** (i) examinar, discutir e aprovar o Protocolo e Justificação de Incorporação de One Properties S.A. por BR Properties S.A. ("Protocolo e Justificação"), firmado pelas administrações das companhias em 02 de março de 2012, bem como os atos e providências nele contemplados; (ii) ratificar a nomeação e contratação da APSIS Consultoria e Avaliações Ltda. para elaboração do laudo de avaliação do patrimônio da One Properties S.A. que será transferido à Companhia para fins dos arts. 227 e 8º da Lei nº 6.404/76 ("Laudo de Avaliação"); (iii) aprovar o Laudo de Avaliação; (iv) aprovar a Incorporação da One Properties S.A. pela Companhia ("Incorporação") e o consequente aumento do capital social da Companhia, mediante a emissão de ações ordinárias a serem subscritas e integralizadas pelos administradores da One Properties S.A. em nome de seus acionistas; (v) reformar o Estatuto Social da Companhia, inclusive de maneira a refletir o aumento do capital social e a emissão de ações decorrentes da aprovação da Incorporação e adaptá-lo às cláusulas mínimas estatutárias previstas no novo Regulamento de Listagem do Novo Mercado editado pela BM&FBovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, conforme aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários e em vigor desde 10/05/2011, a saber, artigo 1º, parágrafo único (Capítulo I - Denominação, Sede, Objeto e Duração), artigo 5º, *caput* e parágrafo 3º (Capítulo II - Capital Social), artigo 7º, *caput* e parágrafo 3º, alínea (d) (Capítulo III - Assembleia Geral), artigo 10, *caput* e parágrafos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º e 6º, artigo 11, parágrafos 2º e 3º, artigo 12, *caput* e parágrafo 1º, alíneas (vii), (xi), (xix) e (xx), artigo 14, parágrafos 3º e 4º (Capítulo IV - Administração), artigo 18, parágrafos 2º e 3º, artigo 19, *caput* e parágrafo único (Capítulo V - Exercício Social e Distribuição de Lucros), artigo 21, parágrafo 1º, artigo 22, parágrafo 2º, artigo 23, *caput* e alínea



(b), artigo 24, *caput* e parágrafo 4º, artigo 25, artigo 26, artigo 27, parágrafo único, artigo 28, *caput* e parágrafos, artigo 29, *caput* e parágrafos, artigo 30, *caput* e parágrafo único, artigo 31, artigo 32, *caput* e parágrafo único, artigo 33, parágrafo 1º, artigo 34 (Capítulo VII - Alienação do Controle, Cancelamento de Registro de Companhia Aberta e Saída do Novo Mercado), artigo 35, *caput* e parágrafos (Capítulo VIII - Conflito de Interesse), artigo 36 (Capítulo IX - Arbitragem), bem como a inclusão e exclusão de outros artigos correlatos e a renumeração correta dos artigos; (vi) consolidar o Estatuto Social da Companhia; (vii) aprovar a prática, pelos administradores da Companhia, de todos os atos necessários à Incorporação; e (viii) tomar conhecimento das renúncias apresentadas pelos atuais membros do Conselho de Administração e eleger novos membros para compor o Conselho de Administração da Companhia (incluindo a indicação dos suplentes) com mandato até a assembleia geral ordinária da Companhia que aprovar as contas do exercício social de 2013.

**6. Deliberações:** Os acionistas presentes discutiram e, com a abstenção dos legalmente impedidos e com as abstenções e votos divergentes lançados em cada caso, foram tomadas as seguintes deliberações:

**6.1.** Registrar que a ata que se refere à presente Assembleia será lavrada na forma de sumário e publicada com a omissão das assinaturas dos acionistas, conforme facultam os §§1º e 2º do art. 130 da Lei nº 6.404/76.

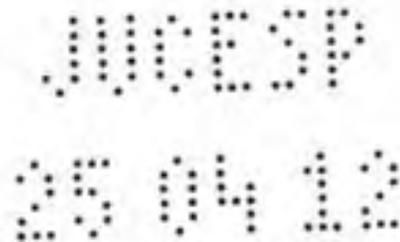
**6.2.** Aprovar, por maioria de votos, depois de examinado e discutido, o Protocolo e Justificação, celebrado em 02 de março de 2012, o qual, uma vez autenticado pela Mesa, fica arquivado na sede da Companhia.

**6.3.** Ratificar, por unanimidade de votos, a contratação da Apsis Consultoria e Avaliações Ltda., com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Assembleia, 35, 12º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.681.365/0001-3 e no CRC/RJ sob o nº 005112/O-9 ("Avaliadora"), para proceder à avaliação do patrimônio da One Properties S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Chedid Jafet, 222, 4º andar, Bloco D, CEP 04551-065, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.875.234/0001-21 ("One Properties"), patrimônio este a ser incorporado pela Companhia para fins do disposto nos art. 226 e 227 e na forma do art. 8º da Lei nº 6.404/76, e preparar o respectivo Laudo de Avaliação.

**6.4.** Aprovar, por unanimidade de votos, depois de examinado e discutido, o Laudo de Avaliação, o qual, uma vez autenticado pela Mesa, fica arquivado na sede da Companhia, consignando que o representante da Avaliadora, presente à Assembleia, prestou todos os esclarecimentos necessários no tocante ao referido Laudo de Avaliação.

**6.5.** Aprovar, por maioria de votos, a incorporação da One Properties pela Companhia, nos termos do Protocolo e Justificação, pelo seu respectivo valor patrimonial contábil, auditado em 30.06.2011 ("Data-Base"), com os ajustes constantes do Laudo de Avaliação, passando a pertencer à Companhia todos os bens, direitos e obrigações da One Properties relacionados ou mencionados no Laudo de Avaliação, e que compunham o patrimônio da One Properties.

**6.6.** Aprovar, por maioria de votos, o aumento do capital social da Companhia decorrente da Incorporação, no montante de R\$68.011.767,27 (sessenta e oito milhões, onze mil, setecentos e sessenta e sete reais e vinte e sete centavos), mediante a emissão de 129.813.498 (cento e vinte e nove milhões, oitocentas e treze mil, quatrocentas e noventa e oito) ações ordinárias, todas escriturais e sem valor nominal, bem como a destinação à reserva de capital da Companhia do montante de R\$1.649.094.302,58 (um bilhão, seiscentos e quarenta e nove milhões, noventa e



quatro mil, trezentos e dois reais e cinqüenta e oito centavos), resultando na incorporação do patrimônio líquido da One Properties ao patrimônio da Companhia pelo valor total de R\$1.717.106.069,85 (um bilhão, setecentos e dezessete milhões, cento e seis mil e sessenta e nove reais e oitenta e cinco centavos), conforme demonstrado no Laudo de Avaliação. Em virtude da deliberação acima, o capital social passará de R\$2.261.996.226,05 (dois bilhões, duzentos e sessenta e um milhões, novecentos e noventa e seis mil, duzentos e vinte e seis reais e cinco centavos), representado por 180.003.919 (cento e oitenta milhões, três mil, novecentas e dezenove) ações ordinárias, todas escriturais e sem valor nominal, para R\$2.330.007.993,32 (dois bilhões, trezentos e trinta milhões, sete mil, novecentos e noventa e três reais e trinta e dois centavos) representado por 309.817.417 (trezentas e nove milhões, oitocentas e dezessete mil, quatrocentas e dezessete) ações ordinárias, todas escriturais e sem valor nominal.

6.7. As novas ações ordinárias emitidas na forma do item 6.6 acima são, neste ato (i) integralmente subscritas pelos administradores da One Properties, por conta de seus respectivos acionistas, que passam a ser acionistas da Companhia; em conformidade com o artigo 227, parágrafo 2º da Lei 6.404/76 (ii) integralizadas mediante a versão do patrimônio da One Properties para a Companhia; e (iii) entregues, em sua totalidade, aos acionistas da One Properties, na proporção de 0,4579587164 ações ordinárias de emissão da Companhia para cada ação ordinária de emissão da One Properties de sua propriedade, de acordo com a relação de troca estabelecida no Protocolo e Justificação e na forma do Boletim de Subscrição firmado nesta data pelos administradores da One Properties, o qual constitui o Anexo J a esta ata e que, autenticado pela Mesa, ficará arquivado na sede da Companhia.

6.8. Registrar que:

6.8.1 as ações ordinárias ora emitidas terão os mesmos direitos atribuídos às ações da Companhia existentes nesta data e participarão integralmente de todos os benefícios, inclusive dividendos e remunerações de capital que vierem a ser declarados pela Companhia;

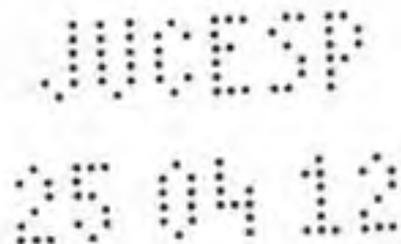
6.8.2 as frações de ações resultantes da substituição da posição de cada acionista da One Properties que não se compuser com outros acionistas de sorte a formar inteiros serão arredondadas para baixo, para o número inteiro mais próximo, e a diferença será paga em dinheiro, pela Companhia, no prazo de até 30 dias úteis a contar desta data;

6.8.3 a Incorporação não permitirá aos acionistas da Companhia o exercício do direito de retirada, uma vez que, na forma da Lei nº 6.404/76, tal direito não é estendido aos acionistas de companhia incorporadora de outra sociedade; e

6.8.4 o Conselho Fiscal da Companhia não foi ouvido por não se encontrar instalado.

6.9. Em razão das deliberações acima e do correspondente aumento do capital social da Companhia aprovados, o caput do Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com a seguinte nova redação, mantendo-se inalterados os seus parágrafos:

*"Artigo 5º- Capital Social. O capital social é de R\$2.330.007.993,32 (dois bilhões, trezentos e trinta milhões, sete mil, novecentos e noventa e três reais e trinta e dois centavos), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 309.817.417 (trezentas e nove milhões, oitocentas e dezessete mil, quatrocentas e dezessete) ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal."*

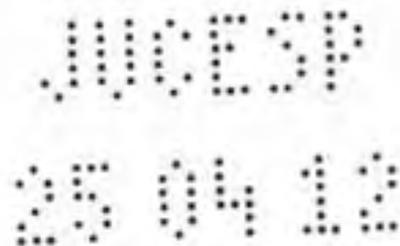


6.10. Aprovar, por maioria de votos, a reforma completa do Estatuto Social da Companhia, inclusive para adaptá-lo às cláusulas mínimas estatutárias previstas no novo Regulamento de Listagem do Novo Mercado editado pela BM&FBovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, em vigor desde 10/05/2011, entre outras alterações, sendo assim alterados os seguintes dispositivos do Estatuto Social da Companhia: artigo 1º, parágrafo único (Capítulo I - Denominação, Sede, Objeto e Duração), artigo 5º, *caput* e parágrafo 3º (Capítulo II - Capital Social), artigo 7º, *caput* e parágrafo 3º, alínea (d) (Capítulo III - Assembleia Geral), artigo 10, *caput* e parágrafos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º e 6º, artigo 11, parágrafos 2º e 3º, artigo 12, *caput* e parágrafo 1º, alíneas (vii), (xi), (xix) e (xx), artigo 14, parágrafos 3º e 4º (Capítulo IV - Administração), artigo 18, parágrafos 2º e 3º, artigo 19, *caput* e parágrafo único (Capítulo V - Exercício Social e Distribuição de Lucros), artigo 21, parágrafo 1º, artigo 22, parágrafo 2º, artigo 23, *caput* e alínea (b), artigo 24, *caput* e parágrafo 4º, artigo 25, artigo 26, artigo 27, parágrafo único, artigo 28, *caput* e parágrafos, artigo 29, *caput* e parágrafos, artigo 30, *caput* e parágrafo único, artigo 31, artigo 32, *caput* e parágrafo único, artigo 33, parágrafo 1º, artigo 34 (Capítulo VII - Alienação do Controle, Cancelamento de Registro de Companhia Aberta e Saída do Novo Mercado), artigo 35, *caput* e parágrafos (Capítulo VIII - Conflito de Interesse), artigo 36 (Capítulo IX - Arbitragem); bem como incluídos e excluídos outros artigos correlatos e promovida a renumeração de determinados artigos, conforme aplicável, tudo nos termos da proposta da administração da Companhia disponibilizada na sede social da Companhia, no seu site de Relações com Investidores ([www.brpr.com.br](http://www.brpr.com.br)), bem como no site da CVM e da BM&FBovespa em 02 de março de 2012.

6.11. Em decorrência das deliberações tomadas acima, consolidar, por maioria de votos, o Estatuto Social da Companhia, que assim passará a vigorar com a redação constante do Anexo II a esta ata.

6.12. Autorizar, por maioria de votos, a administração da Companhia, representada na forma de seu Estatuto Social, a praticar todos os atos e firmar todos os documentos necessários à implementação e formalização das deliberações ora tomadas.

Os acionistas presentes tomaram conhecimento das renúncias apresentadas pelos membros da atual composição do Conselho de Administração da Companhia e aprovaram, por maioria de votos, que a nova composição do Conselho de Administração será de 7 (sete) membros efetivos e igual número de suplentes, e elegeram, por maioria de votos, os seguintes membros para compor o Conselho de Administração, com mandato até a Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as contas do exercício social de 2013: como membros titulares, (a) **André Santos Esteves**, brasileiro, casado, analista de sistemas, inscrito no CPF/MF sob o nº 857.454.487-68, residente e domiciliado na Cidade e Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3729, 9º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133; (b) **Carlos Daniel Rizzo da Fonseca**, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob o nº 257.157.868-51, residente e domiciliado na Cidade e Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3729, 9º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133; (c) **Marcelo Kalim**, brasileiro, casado, economista, inscrito no CPF/MF sob o nº 185.178.498-50, residente e domiciliado na Cidade e Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3729, 9º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133; (d) **Claudio Bruni**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade RG sob o nº 6.671.389-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 008.268.688-27, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A - Torre Nações Unidas, 18º



andar, escritório 181, Brooklin Novo, Cep: 04578-000); **(e) Antonio Carlos Augusto Ribeiro Bonchristiano**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº13.076.140, inscrito no CPF sob o nº086.323.078-43 SSP/SP, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº3.900, 7º andar, Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo, CEP:04538-132; **(f) José Flávio Ferreira Ramos**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 25.919.840-7 e inscrito no CPF/MF sob o nº315.119.536-91, residente e domiciliado na Cidade e Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. Paulista, 2100 - 8º andar Cerqueira Cesar, CEP 01310-930 São Paulo, SP; e **(g) como Conselheiro Independente, Roberto Ruhman**, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob o nº 003.424.218-08, residente e domiciliado na Cidade e Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 16º andar, conjunto 1604, CEP 01452-000; e **como membros suplentes, (a) Marcelo Fedak**, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob o nº 221.417.858-98, residente e domiciliado na Cidade e Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3729, 9º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133; **(b) Antonio Carlos Canto Porto Filho**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 468.306.778-15, residente e domiciliado na Cidade e Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3729, 9º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133; **(c) Roberto Ballis Sallouti**, brasileiro, casado, economista, inscrito no CPF/MF sob o nº 135.962.478-37, residente e domiciliado na Cidade e Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3729, 9º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133; **(d) Rodolpho Amboss**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 355.703-SPTC/ES, inscrito no CPF/MF sob o nº742.664.117-15, com endereço comercial na 1330 Avenue of the Americas, 12th floor, Nova Iorque, NY, 10019, Estados Unidos da América; **(e) Sheila Periard Henrique Silva**, brasileira, casada, economista, portadora da cédula de identidade RG nº35.700.664-1 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº069.227.887-70, com endereço na Rua Av. Paulista, nº 2.100, 8 andar, na cidade e estado de São Paulo, CEP : 01310-930; e **(f) Antonio Carlos Borges Camanho**, brasileiro, divorciado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 52.885.164-0 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº186.116.567-68, com endereço comercial na Rua Joaquim Floriano, nº466, salas 1009 e 1010, Itaim Bibi, São Paulo, SP. .

6.12.1. Os membros do Conselho de Administração ora eleitos serão investidos nos respectivos cargos mediante a assinatura dos termos de posse, lavrados em livro próprio, ocasião em que farão a declaração de desimpedimento prevista em lei, sendo que a Companhia obteve dos indicados a informação de que estão em condições de firmar a declaração de que trata a Instrução CVM nº 367, de 29 de maio de 2002.

**ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada esta Ata, em forma de sumário, a qual, depois de lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes. São Paulo, 29 de março de 2012. Assinaturas: Claudio Bruni, Presidente; José Eduardo Carneiro Queiroz, Secretário. Acionistas presentes:

CARAIBAS PARTICIPAÇÕES LTDA  
CLAUDIO BRUNI  
PEDRO MARCIO DALTRO DOS SANTOS  
MARTIN ANDRES JACO  
MARCO ANTONIO CORDEIRO  
VANESSA RIZZON

JUCESP  
25 04 12

CRISTINA MARIA SOUBIHE  
ROGERIO DOS SANTOS CARDOSO  
MARCELO REBONATO MARIANI CARLETTI  
CARLOS MASSARONI TAKADA

BASF SOCIEDADE DE PREVIDENCIA COMPLEMENTAR  
BRADESCO - FUNDO DE INVESTIMENTO - ACOES - STOCK PICKING  
BRADESCO F.L.A. MASTER PREVIDENCIA  
BRADESCO FDO DE INVESTIMENTO EM ACOES INSTITUTIONAL IBX ATIV  
BRADESCO FI EM ACOES SUL ENERGIA  
BRADESCO FI MULTIMERCADO PREVCUMMINS  
BRADESCO FIA EQUITIES  
BRADESCO FIA GOVERNANCA CORPORATIVA  
BRADESCO FIA INFRA ESTRUTURA  
BRADESCO FIA LINCE  
BRADESCO FIA SELECAO  
BRADESCO FIA SELECTION  
BRADESCO FIA SMALL CAP PLUS  
BRADESCO FIA SUPER ACAO  
BRADESCO FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES AMS  
BRADESCO FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES ENERGIA  
BRADESCO FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES IBX PLUS  
BRADESCO FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES IDEAL  
BRADESCO FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES LONA  
BRADESCO FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES MIRANTE IBX  
BRADESCO FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES PROMON  
BRADESCO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO FPP ALM  
BRADESCO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO JJSP I  
BRADESCO FUNDO MUTUO DE PRIVATIZACAO FGTS CL  
BRADESCO MULTIPORTFOLIO FMP - FGTS CL  
BRADESCO PRIVATE FIA IBOVESPA ALAVANCADO  
BRADESCO PRIVATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES  
BRAM F.L.A IBOVESPA ATIVO  
BRAM FIA IBOVESPA ALAVANCADO  
BRAM FIB FIA  
BRAM FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES IBRX ATIVO  
FORD PREVIDENCIA PRIVADA  
FUNDO DE INVESTIMENTO DE ACOES PREVIDENCIARIO IGUACU FC  
INSTITUTO ADVENTISTA DE JUBILACAO E ASSISTENCIA  
RANDONPREV - FUNDO DE PENSÃO  
SPASAPREV SOCIEDADE DE PREVIDENCIA PRIVADA

LUZ FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES  
SAFRA ACOES - FUNDO DE INVEST EM ACOES  
SAFRA CONSTRUCAO CIVIL - FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES  
SAFRA EQUITY PORTFOLIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES  
SAFRA INFRAESTRUTURA - FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES  
SAFRA LARGE CAP FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES  
SAFRA PRIVATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES

JUCEP

25 04 12

ALPINE GLOBAL PREMIER PROPERTIES FUND  
ALPINE INTERNATIONAL REAL ESTATE EQUITY FUND  
AMUNDI FUNDS  
ARTISAN EMERGING MARKETS FUND  
ARTISAN PARTNERS GLOBAL FUNDS PUBLIC LIMITED COMPANY  
ASCENCION HEALTH  
BATTERYMARCH GLOBAL EMERGING MARKETS FUND  
BAY POND INVESTORS (BERMUDA) LP  
BLACKROCK KOREA LATIN AMERICAN FUND-MASTER  
BOMBARDIER TRUST (US) MASTER TRUST  
BRAZIL SECTOR LEADER FUND  
CAISSE DE DEPOT ET PLACEMENT DU QUEBEC  
CATHOLIC HEALTH INITIATIVES  
CATHOLIC UNITED INVESTMENT TRUST  
CENTRAL STATES SOUTHEAST SOUTHWEST A PE FD  
CI EMERGING MARKETS CORPORATE CLASS  
CI EMERGING MARKETS FUND  
CI GLOBAL SMALL COMPANIES CORPORATE CLASS  
CI GLOBAL SMALL COMPANIES FUND  
COHEN & STEERS EMERGING MARKETS REAL ESTATE FUND, INC  
COHEN & STEERS GLOBAL LISTED PROPERTY FUND  
COHEN & STEERS GLOBAL REALTY SHARES, INC.  
COHEN & STEERS INSTITUTIONAL GLOBAL REALTY SHARES, INC.  
COHEN & STEERS INTERNATIONAL REALTY FUND, INC.  
COHEN & STEERS REAL ASSETS FUND, INC  
COHEN & STEERS SICAV  
COLLEGE RETIREMENT EQUITIES FUND  
DRIEHAUS COMPANIES PROFIT SHARING PLAN AND TRUS  
DRIEHAUS EMERGING MARKETS SMALL CAP GROWTH FUND  
DRIEHAUS INTERNATIONAL SMALL CAP G FD, A SE DRIEHAUS M FNDS  
DTE ENERGY COMP AFFILIATES EMPLOYEE BENEFIT PLANS MASTER TRU  
DTE VEBA MASTER TRUST  
EMERGING MARK SMALL CAPITALIZAT EQUITY INDEX NON-LENDABLE FD B  
EMERGING MARKETS EQUITY CORPORATE CLASS  
EMERGING MARKETS EQUITY POOL  
EMERGING MARKETS SMALL CAPIT EQUITY INDEX NON-LENDABLE FUND  
EQ ADVISORS TRUST- EQ/MID CAP VALUE PLUS PORTFOLIO  
EVANGELICAL LUTHERAN CHURCH IN AMERICA B O PN  
EWING MARION KAUFFMAN FOUNDATION  
FAIRFAX COUNTY EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM  
FAIRFAX COUNTY POLICE OFFICERS RET. SYSTEMS  
FAIRFAX COUNTY UNIFORMED RETIREMENT SYSTEM  
FAMANDSFÖRENINGEN PENSAM INVEST PSI 50 EMERG MARKET AKTIER  
FI VOTORANTIM IBRX EM ACOES  
FIDELITY EMERGING MARKETS FUND  
FIDELITY INV. T. FID. EMRG. MARKETS FND  
FIDELITY INVESTMENT TRUST: FIDELITY SERIES EMERGING MARK FUN  
FIDELITY INVESTMENT TRUST: FIDELITY TOTAL EMERGING MARKETS F  
FIDELITY RUTLAND SQUARE TRUST II: STRATEGIC ADVISERS INT F

JOB  
25 04 12

PREVINDUS MASTER MULTIMERCADO FUNDO DE INVESTIMENTO  
RODY CAPITAL I FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES  
RT GALAXIA ACOES FUNDO DE INVESTIMENTO  
SMALL CAP VALUATION IB FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES  
TOP 1428 RENDA FIXA - FIC DE FI  
UNIBANCO BLUE FIA  
UNIBANCO CONSTRUCAO CIVIL FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES  
UNIBANCO GZ FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES  
UNIBANCO INFRA ESTRUTURA FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES  
UNIBANCO INSTITUCIONAL SMALL CAP FIA  
UNIBANCO MICRO CAP FIA  
UNIBANCO OURO FINO FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES  
UNIBANCO PREVIDENCIA IBOVESPA FIA  
UNIBANCO PREVIDENCIA IBRX FIA  
UNIBANCO SMALL CAP FIA  
UNIBANCO STRATEGY FIA  
XTRADE ACOES FUNDO DE INVESTIMENTO

GPCM, LLC  
PRIVATE EQUITY PARTNERS A LLC  
PRIVATE EQUITY PARTNERS B LLC

MIRAE ASSET BRAZIL SECTOR LEADER EQUITY MASTER INV TRUST  
MIRAE ASSET DISCOVERY ACOES DIVIDENDOS FUNDO DE INVESTIMENTO  
MIRAE ASSET DISCOVERY EQUITY FOCUS II FDO DE INVEST EM ACOES  
MIRAE ASSET DISCOVERY EQUITY FOCUS MULTIMERCADO FDO DE INVES  
MIRAE ASSET DISCOVERY EQUITY INVESTMENT TRUST GI  
MIRAE ASSET EMERGING FOCUS 30 EQUITY INVESTMENT TRUST NO.1  
MIRAE ASSET EQUITY VALUE FI EM ACOES  
MIRAE ASSET IBOVESPA ATIVO FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES  
MIRAE ASSET IBOVESPA ATIVO GOLD FD DE INVESTIMENTO EM ACOES  
MIRAE ASSET INDEPENDENCE EQUITY INVESTMENT TRUST GI  
MIRAE ASSET INSTITUCIONAL ACOES FUNDO DE INVESTIMENTO  
MIRAE ASSET LATIN AMERICA SECTOR LEADER EQUITY MIT  
MIRAE ASSET LONG & SHORT MASTER FIM  
BRAZIL SECTOR LEADER FUND  
GLOBAL EMERGING MARKETS GREAT CONSUMER FUND  
MIRAE ASSET INSIGHT BALANCED MASTER PRIVATE INVESTMENT TRUST  
MIRAE ASSET KORBRUSSIA FOCUS 7 EQUITY INVESTMENT TRUST NO.1  
MIRAE ASSET LATIN AMERICAN SECTOR LEADER EQUITY MASTER INVESTMENT  
TRUST  
MIRAE ASSET MY CHILDREN (RSP) INVESTMENT TRUST GK-A  
MIRAE ASSET SOLOMON PLANNER EQUITY NVESTMENT TRUST G-I  
MIRAE ASSET MY CHILDREN EQUITY INVESTMENT TRUST  
MIRAE ASSET GLOBAL DISCOVERY FUND

ALLIANZ VARIABLE INSURANCE PRODUCTS TRUST  
ALPINE CYCLICAL ADVANTAGE PROPERTY FUND  
ALPINE EMERGING MARKETS REAL ESTATE FUND

JUCEP

25 04 12

SAFRA SMALL CAP FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES

ETOILE INVESTMENTS LLC

CREDIT SUISSE INTERNATIONAL

CREDIT SUISSE PROPRIO FUNDO DE INVESTIMENTO DE ACOES

LAUGAR S A

ALANA I ACOES - FUNDO DE INVESTIMENTO

DUGIDE ACOES - FUNDO DE INVESTIMENTO

EQUITY HEDGE IB - MULTIMERCADO FUNDO DE INVESTIMENTO

FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO UNIPREV I

IT NOW IGCT FUNDO DE INDICE

ITAU ACOES IBRX ATIVO FI

ITAU ACOES INFRA ESTRUTURA - FUNDO DE INVESTIMENTO

ITAU ACOES SELECAO BRASIL - FUNDO DE INVESTIMENTO

ITAU ACOES VALUATION MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO

ITAU BRASIL EUA MULTIMERCADO - FI

ITAU CARTEIRA LIVRE ACOES - FUNDO DE INVESTIMENTO

ITAU CELI ACOES - FUNDO DE INVESTIMENTO

ITAU EQUITY HEDGE 30 MULTIMERCADO FUNDO DE INVESTIMENTO

ITAU EQUITY HEDGE MULTIMERCADO - FUNDO DE INVESTIMENTO

ITAU ESPORTE ACOES - FUNDO DE INVESTIMENTO

ITAU FENIX ACOES FI

ITAU FLEXPREV VALOR ACOES - FUNDO DE INVESTIMENTO

ITAU FUNDO MULTIPATRÓCINADO

ITAU GOVERNANCA CORPORATIVA ACOES - FUNDO DE INVESTIMENTO

ITAU INDEX ACOES IBRX - FUNDO DE INVESTIMENTO

ITAU INSTITUCIONAL 50 ACOES - FUNDO DE INVESTIMENTO

ITAU INSTITUCIONAL IBOVESPA ATIVO ACOES-FDO DE INVESTIMENTO

ITAU INSTITUCIONAL IBRX ATIVO ACOES - FUNDO DE INVESTIMENTO

ITAU LONG BIAS ACOES - FUNDO DE INVESTIMENTO

ITAU MOMENTO ACOES - FUNDO DE INVESTIMENTO

ITAU MULTIMERCADO LATAM EQUITY HEDGE FI

ITAU PERSONNALITE ACOES IBOVESPA ATIVO - FDO DE INVESTIMENTO

ITAU PRIVATE ATIVO ACOES - FUNDO DE INVESTIMENTO

ITAU PRIVATE SELECT ACOES - FUNDO DE INVESTIMENTO

ITAU SELECAO ACOES - FUNDO DE INVESTIMENTO

ITAU VALOR ACOES - FUNDO DE INVESTIMENTO

ITAU VALOR ACOES ALAVANCAGEM FUNDO DE INVESTIMENTO

JJSP FUND II PREVIDENCIARIO MULTIMERCADO FDO DE INVESTIMENTO

LEAO ACOES - FUNDO DE INVESTIMENTO

LIVEMAX II CAPITAL ACOES - FUNDO DE INVESTIMENTO

LUXOR ACOES - FUNDO DE INVESTIMENTO

MACAUBA FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES

MINEIRINHO FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES

MONGERAL AEGON RV 45 PREV BALANC MM FI ITAU

NEFERTITI FI ACOES

JCESP  
25 04 12

FINDLAY PARK AMERICAN FUND  
FINDLAY PARK LATIN AMERICAN FUND  
FIRE AND POLICE EMPL RET SYST, C OF BALTIMORE  
FIRST INITIATIVES INSURANCE LTD  
FLORIDA RETIREMENT SYSTEM TRUST FUND  
FORD MOTOR CO DEFINED BENEF MASTER TRUST  
FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES VOTORANTIM VISION  
GARD COMMON CONTRACTUAL FUND  
GLOBAL ADVANTAGES F - EMG MKTS HIGH VALUE TEILFONDS  
GLOBAL EMERGING MARKETS GREAT CONSUMER FUND  
GLOBAL EMERGING MARKETS SECTOR LEADER FUND  
GLOBEFLEX INTERNATIONAL PARTNERS LP  
GMAM INVESTMENT FUNDS TRUST  
GMO REAL RETURN ASSET ALLOCATION FUND, L.P.  
GOLDMAN SACHS TRUST - GOLDMAN S ST EM MKTS EQUITY FUND  
GOVERNMENT OF SINGAPORE  
HOUR-GLASS EMERGING MARKETS SHARES SECTOR TRUST  
HSBC FI ACOES VALOR  
HSBC FI DE ACOES KAZAN PRIVATE  
HSBC FI EM ACOES DIVIDENDOS  
HSBC FI MULTIMERCADO ABAETE  
HSBC FI MULTIMERCADO PREVID AGRESSIVO - VGBL  
HSBC FI MULTIMERCADO PREVIDENCIARIO 49  
HSBC FI MULTIMERCADO PREVIDENCIARIO AGRESSIVO  
HSBC FI MULTIMERCADO PREVIDENCIARIO AMB  
HSBC FI MULTIMERCADO PREVIDENCIARIO EMPRESARIAL MODERADO  
HSBC FI MULTIMERCADO PREVIDENCIARIO FUTURE COMPOSTO II  
HSBC FI MULTIMERCADO PREVIDENCIARIO MODERADO II - VGBL  
HSBC FI PREVIDENCIARIO MULTIMERCADO POTENCIAL  
HSBC FI PREVIDENCIARIO MULTIMERCADO VALOR  
HSBC FIA KAZAN INSTITUCIONAL  
HSBC FIA SMALL CAPS  
HSBC FIM PREVIDENCIARIO FUTURE COMPOSTO I  
HSBC FIM PREVIDENCIARIO FUTURE COMPOSTO III  
HSBC FIM PREVIDENCIARIO MODERADO  
HSBC FIM PREVIDENCIARIO TAGUAIBA  
HSBC FUNDO DE INV DE ACOES NITE  
HSBC FUNDO DE INV DE ACOES SETORIAL ATIVO  
HSBC FUNDO DE INVESTIMENTO ACOES INSTITUCIONAL  
HSBC FUNDO DE INVESTIMENTO DE ACOES CELI  
HSBC FUNDO DE INVESTIMENTO DE ACOES SANTA HELENA VALOR  
HSBC FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES PLUS  
IBM DIVERSIFIED GLOBAL EQUITY FUND  
ING BEWAAR MAATSCHAPPIJ BV  
ING INTERNATIONAL SMALLCAP MULTI-MANAGER FUND  
ING MID CAP VALUE FUND  
INOVA HEALTH SYSTEM FOUNDATION  
INOVA HEALTH SYSTEM FOUNDATION DEFINED BENEFIT PLAN MASTER T  
INVESCO REAL ESTATE FUND

JUESP

25 04 12

ISHARES MSCI BRAZIL SMALL CAP INDEX FUND  
ISHARES MSCI EMERGING MARKETS SMALL CAP INDEX FUND  
JANUS CAPITAL FUNDS PLC/ JANUS GLOBAL REAL ESTATE FUND  
JANUS GLOBAL REAL ESTATE FUND  
JANUS REAL RETURN ALLOCATION FUND  
JAPAN TRUSTEE SERV BANK, LTD. A T F R B M S F E C R E FUND  
JOHN HANCOCK VARIABLE INS TRUST CORE ALLOCATION PLUS TRUST  
LAUDUS INTERNATIONAL MARKETSMaster FUND  
LAZARD INTERNATIONAL REALTY EQUITY PORTFOLIO  
LEGG MASON GL TR, INC- L M BATTERYMARCH EMERG MARKETS TRUST  
LINCOLN VARIABLE INSURANCE PRODUCTS TRUST - LVIP COHEN&SGREF  
LINCOLN VARIABLEINSURANCE PROD.TRUST-LVIP MID-CAP VALUE FUND  
LORD ABBET SECURITIES TRUST - L A INTL OPP FD  
LORD ABBETT SERIES FD INC INTERNATIONAL OPPORT PORTIFOLIO  
MACKENZIE UNIVERSAL WORLD REAL ESTATE CLASS  
MAINSTAY EPOCH INTERNATIONAL SMALL CAP FUND  
MARKET VECTORS - LATIN AMERICA SMALL - CAP ETF  
MICHELIN PREVIDENCIARIA - PREVIM  
MINISTRY OF STRATEGY AND FINANCE  
MORGAN STANLEY INST FUND, INC, GLOBAL REAL ESTATE PORTFOLIO  
MTTF INVESTMENTS LLC  
NATIONAL COUNCIL FOR SOCIAL SECURITY FUND  
NATIONAL ELEVATOR INDUSTRY PENSION PLAN  
NATIONAL PENSION SERVICE  
NATIONAL W BANK PLC AS T OF J GLOBAL EMERGING MARKETS FD  
NAVY EXCHANGE SERVICE COMMAND RETIREMENT TRUST  
OMERS ADMINISTRATION CORPORATION  
OPTIMIX WHOLESALE GLO SMALLER COMP SHARE TRUST  
OPTIMIX WHOLESALE GLOBAL EMERGING MARKETS SHARE TRUST  
PETER L MALKIN FAMILY 2000 LLC  
PHILIPS ELECTRONICS N.A. CORP MASTER RET TRU  
POPLAR TREE FUND OF AMERICAN INVESTMENT TRUST  
PPL SERVICES CORPORATION MASTER TRUST  
PRIMA INVESTMENTS LLC  
PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM OF OHIO  
PUBLIC EMPLOYES RET SYSTEM OF MISSISSIPPI  
PYRAMIS EMERGING MARKETS EQUITY TRUST  
PYRAMIS GROUP T FOR EMP BEN PLANS: PIRAMIS EM MKTS COM POOL  
RAILWAYS PENSION TRUSTEE COMPANY LIMITED  
RBS PENSION TRUSTEE LIMITED  
REAL ESTATE INVESTMENT CORPORATE CLASS  
REAL ESTATE INVESTMENT POOL  
REGIME DE RETRAITE DU PERSONNEL DES CPE ET DES GARDER PCDO  
RENAISSANCE GLOBAL REAL ESTATE FUND  
RETAIL EMPLOYEES S PTY. LIMITED  
RIVERSOURCE VARIABLE SERIES TRT - VA PO - MO ST GL RE ES FD  
ROBECO GLOBAL EMERGING MARKETS EQUITY FUND II  
ROBECO PORTFOLIO TRUST - ROBECO GLOBAL EMERGING MARK EQ FD  
ROBUSTA GLOBAL EMERGING MARKETS FUND

JUNE 25 04 12

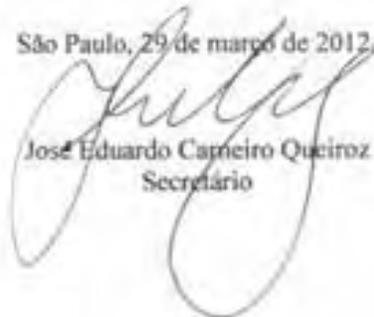
ROCKWELL COLLINS MASTER TRUST  
SCHRODER INTERNATIONAL SELECTION FUND  
SELECT INTERNATIONAL EQUITY MANAGED CORPORATE CLASS  
SELECT INTERNATIONAL EQUITY MANAGED FUND  
SPDR S&P EMERGING MARKETS SMALL CAP ETF  
SSGA ACTIVE EM MKTS SEC LEND QP COM TR FD  
SSGA ACTIVE EMS CAP SEC LENDING QIB COMMON TRUST FUND  
SSGA EMERGING MARKETS FUND  
SSGA MSCI EMERGING MKT SMALL CI NON LENDING COMMON TRT FUND  
SSGA REXITER ACTIVE EMERG MKTS NON-LENDING QIB COMMON TT FD  
SSGA SPDR ETFS EUROPE I PLC  
STATE OF ALASKA RET AND BENEFIT PLANS  
STATE OF CONNECTICUT RET PLANS AND TRT FUN  
STATE OF IND PUBLIC EMPL RET FUND  
STATE OF NEW MEXICO EDUCATIONAL RETIREMENT BOARD  
STATE OF OREGON  
STATE OF WISCONSIN INVT. BOARD MASTER TRUST  
STATE ST B AND T C INV F F T E RETIR PLANS  
STATE STREET EMERGING MARKETS  
STATE SUPER FINANCIAL SERV INTL EQ SECTOR TRU  
STICHTING CUSTODY ROBECO INSTITL RE:ROBECO INSTIT EM MKT FON  
STICHTING PENSIOENFONDS CORPORATE EXPRESS  
SUPERVALU INC. MASTER INVESTMENT TRUST  
TCW INTERNATIONAL SMALL CAP FUND  
TEACHER RETIREMENT SYSTEM OF TEXAS  
TEACHERS RETIREMENT SYSTEM OF THE STATE OF ILLINOIS  
THE BABCOCK & WILCOX COMPANY MASTER TRUST  
THE BANK OF KOREA  
THE BANK OF NEW YORK MELLON CORPORATION RETIREMENT PLANS MAS  
THE BOARD OF REGENTS OF THE UNIVERSITY OF TEXAS SYSTEM  
THE BOEING COMPANY EMPLOYEE RETIREMENT PLANS MASTER TRUST  
THE BOMBARDIER TRUST (CANADA) REAL RETURN ASSETS FUND  
THE EM MKT EQ INV PORT OF CONS GR CAP MKT FDS  
THE GMO EMERGING MARKETS FUND  
THE MASTER T BK OF JP, LTD AS T OF PINEBRIDGE E MKT E M FDII  
THE MASTER TRUST BANK OF JAPAN LTD. AS TR OF MUTB400037876  
THE MONETARY AUTHORITY OF SINGAPORE  
THE MTBJ, LTD. AS TRT F N TRT ALL C WD E IN I F (TAX E QIIO)  
THE PENSION RESERVES INVESTMENT MANAG.BOARD  
THE UNIVERSAL INST FUNDS, INC, GLOBAL REAL ESTATE PORTFOLIO  
THREADNEEDLE INVESTMENT FUNDS ICVC  
TIAA-CREF FUNDS - TIAA-CREF EMERGING MARKETS EQUITY FUND  
TRADITIONAL FUNDS PLC - GLOBAL EMERGING MARKETS FUND  
TREASURER OF THE ST.OF N.CAR.EQT.LFD.P.TR.  
ULLICO DIVERSIFIED INTERNATIONAL EQUITY FUND, LP  
UNIBANCO CONSTRUCAO CIVIL FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES  
UNIV OF PITTSBURGH MEDICAL CENTER SYSTEM  
UNIVERSITIES SUPERANNUATION SCHEME LTD  
USAA EMERGING MARKETS FUND

JUCESP  
25 04 12

VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX F A S O V I E I F  
VANGUARD INTERNATIONAL EXPLORER FUND  
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FD, A SE VAN S F  
VANGUARD TOTAL WSI FD, A SOV INTERNATIONAL EQUITY INDEX FDS  
VARIABLE INSURANCE PRODUCTS FUND IV: EMERGING MARKETS PORTFO  
VIRGINIA RETIREMENT SYSTEM  
WILLIAM BLAIR COLLECTIVE INVESTMENT TRUST  
WILLIAM BLAIR EMERGING MARKETS GROWTH FUND  
WILLIAM BLAIR EMERGING MARKETS SMALL CAP GROWTH FUND  
WILLIAM BLAIR INSTITUTIONAL INTERNATIONAL GROWTH FUND  
WORCESTERSHIRE COUNTY COUNCIL PENSION PLAN  
FI BOTANICO MM CP  
FUNDO DE INVESTIMENTO ARARI EM ACOES  
NAT WET BK PLC DEP OF FI S INV ICVC F S G P SEC FUND  
HSBC FI MULTIMERCADO PREVIDENCIARIO MODERADO II  
HSBC FI DE AÇÕES SALUBRE

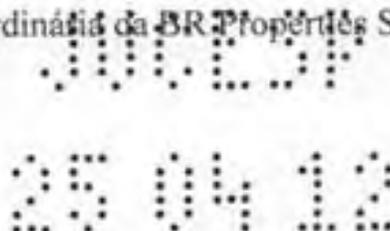
Confere com o original lavrado em livro próprio.

São Paulo, 29 de março de 2012

  
José Eduardo Carneiro Queiroz  
Secretário



JUCESP



## ESTATUTO SOCIAL DA BR PROPERTIES S.A.

### CAPÍTULO I DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º - *Denominação Social.* A Companhia adota como denominação social BR PROPERTIES S.A., doravante designada a “Companhia”.

Parágrafo Único. Com a admissão da Companhia no segmento especial de listagem denominado Novo Mercado, da BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado da BM&FBOVESPA (“Regulamento do Novo Mercado”).

Artigo 2º - *Sede, Filiais e Demais Escritórios.* A sede da Companhia está localizada na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo (CEP 04578-000). Filiais e demais escritórios da Companhia poderão ser abertos ou encerrados mediante deliberação do Conselho de Administração.

Artigo 3º - *Objeto Social.* A Companhia tem por objeto social (i) a compra, venda e incorporação de imóveis comerciais prontos ou a construir; (ii) a administração de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) o arrendamento, exploração comercial, locação e sub-locação de imóveis comerciais próprios ou de terceiros, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*built-to-suit*) pela Companhia; (iv) a prestação de serviços de consultoria de negócios; e (v) a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimento em participações.

§1º - As atividades descritas nos itens (i) a (iii) do *caput* deste Artigo deverão ser realizadas em imóveis comerciais, empreendimentos de uso múltiplo, frações de imóveis comerciais, terrenos ou em frações de terrenos, todos localizados no país, principalmente edifícios e andares comerciais e de escritórios, lojas de varejo e armazéns.

§2º - A Companhia não está obrigada a deter qualquer ativo durante qualquer período de tempo, podendo vender os referidos ativos quando entender estar em conformidade com os interesses da Companhia.

Artigo 4º - *Duração.* O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

### CAPÍTULO II CAPITAL SOCIAL

Artigo 5º - *Capital Social.* O capital social é de R\$2.330.007.993,32 (dois bilhões, trezentos e trinta milhões, sete mil, novecentos e noventa e três reais e trinta e dois centavos), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 309.817.417 (trezentas e nove milhões, oitocentas e dezessete mil, quatrocentas e dezessete) ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal.

JCEP  
25 04 12

§1º - *Voto por Ação.* O capital social é representado exclusivamente por ações ordinárias e cada ação ordinária representativa do capital social conferirá a seu titular o direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

§2º *Ações Nominativas e Escriturais.* As ações da Companhia são nominativas e escriturais, e serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares, perante instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Observados os limites máximos fixados pela CVM, o custo de transferência e averbação, assim como o custo do serviço relativo às ações escriturais poderá ser cobrado diretamente do acionista pela instituição depositária, conforme definido em contrato de escrituração de ações.

§3º - *Capital Autorizado.* Fica facultado ao Conselho de Administração aumentar o capital social para até 650.000.000 (seiscentos e cinquenta milhões) de ações, independentemente de reforma estatutária ou aprovação por parte dos acionistas, podendo o Conselho, ademais, estipular os termos, condições, preço de emissão e forma de integralização das novas ações a serem emitidas.

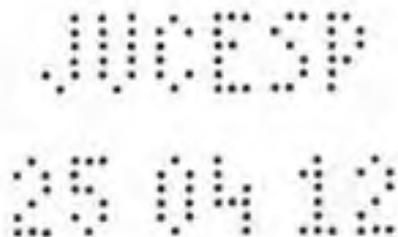
§4º - *Exclusão do Direito de Preferência.* Nos termos do Artigo 172 da Lei nº 6.404/76 ("LSA"), a emissão de ações para aumento do capital social, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores ou por subscrição pública, poderá excluir o direito de preferência para os antigos acionistas, ou reduzir o prazo para o seu exercício.

§5º - *Planos de Opções de Compra de Ações.* O Conselho de Administração poderá, de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, outorgar opções aos diretores, conselheiros e empregados da Companhia para a aquisição ou subscrição de ações representativas do capital social, sem que nesses casos caiba direito de preferência aos outros acionistas da Companhia.

§6º - *Mora do Subscritor.* O subscritor que deixar de integralizar as ações por ele subscritas, em conformidade com os termos estipulados no respectivo boletim de subscrição ou em conformidade com as chamadas feitas, ficará de pleno direito constituído em mora, nos termos dos Artigos 106 e 107 da LSA, sujeitando-se ao pagamento de multa equivalente a 10% (dez por cento) do preço total da subscrição, acrescido de juros à taxa de 12% (doze por cento) ao ano e correção monetária pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas.

§7º - *Partes Beneficiárias e Ações Preferenciais.* A Companhia não poderá emitir partes beneficiárias e/ou ações preferenciais.

Artigo 6º - *Reembolso na Retirada.* Observadas as disposições do Artigo 45 da LSA, o valor a ser pago aos acionistas com direito de retirar-se da Companhia será calculado com base no valor econômico da Companhia, caso o valor econômico seja inferior ao valor de patrimônio líquido constante do balanço aprovado pela última Assembleia Geral. O valor patrimonial líquido será utilizado para cálculo do reembolso aos acionistas nos casos em que for inferior ao valor econômico da Companhia.



### **CAPÍTULO III** **ASSEMBLEIA GERAL**

Artigo 7º - *Assembleia Geral*. A Assembleia Geral tem poderes para decidir todas as matérias relativas ao objeto da Companhia, bem como para aprovar quaisquer resoluções ou providências que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento dos interesses sociais. Ressalvadas as exceções previstas em lei, e as disposições deste Estatuto Social, as deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos, não se computando as abstenções e os votos em branco.

§1º - *Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária*. A Assembleia Geral Ordinária será realizada nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social. A Assembleia Geral Extraordinária será realizada sempre que assim exigirem os interesses da Companhia ou nos casos previstos em lei.

§2º - *Mesa Diretora*. A Assembleia Geral será instalada pelo Presidente do Conselho de Administração, o qual presidirá os trabalhos. Na sua ausência, caberá a um outro membro do Conselho de Administração ou a um acionista assumir essa função. O presidente da Assembleia indicará um ou mais secretários.

§3º - *Matérias de Competência da Assembleia Geral*. Sem prejuízo das demais matérias previstas em lei, dependerá da aprovação da Assembleia Geral a prática dos seguintes atos:

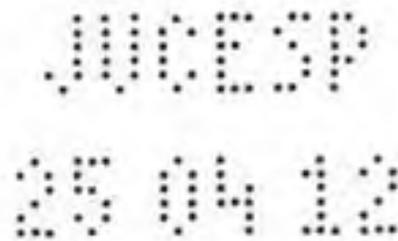
- (a) instituição de plano de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos seus administradores e empregados;
- (b) saída do Novo Mercado da BM&F BOVESPA ("Novo Mercado");
- (c) escolha de empresa especializada responsável pela preparação de laudo de avaliação das ações da Companhia, em caso de cancelamento de registro de Companhia aberta perante a CVM, saída do Novo Mercado ou na hipótese do Artigo 24º deste Estatuto, dentre as empresas indicadas em lista tríplice pelo Conselho de Administração; e
- (d) deliberação sobre o cancelamento do registro de Companhia aberta, conforme previsto no Artigo 26º deste Estatuto.

### **CAPÍTULO IV** **ADMINISTRAÇÃO**

#### **Regras Gerais**

Artigo 8º - *Administração*. A administração da Companhia competirá ao Conselho de Administração e à Diretoria.

Parágrafo Único - *Reunião Pública*. A Companhia e seus administradores deverão, pelo menos uma vez ao ano, realizar reunião pública com analistas e quaisquer outros interessados, para



divulgar informações quanto à situação econômico-financeira, projetos e perspectivas da Companhia.

Artigo 9º - *Remuneração dos Administradores*. Caberá à Assembleia Geral fixar a remuneração global dos administradores da Companhia. Na hipótese de fixação de remuneração global pela Assembleia Geral, o Conselho de Administração, nos termos do §1º do Artigo 12º ficará responsável pela distribuição dessa remuneração global entre os membros do Conselho de Administração e da Diretoria.

#### Conselho de Administração

Artigo 10º - *Número e Mandato*. O Conselho de Administração será composto de 07 (sete) membros efetivos e igual número de suplentes, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

§1º - *Conselheiros Independentes*. Na composição do Conselho de Administração, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos conselheiros deverão ser Conselheiros Independentes, de acordo com a definição do Regulamento do Novo Mercado e expressamente declarados como tais na ata da Assembleia Geral que os eleger. Quando, em decorrência da observância desse percentual, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro: (i) imediatamente superior, quando a fração for igual ou superior a 0,5 (cinco décimos); ou (ii) imediatamente inferior, quando a fração for inferior a 0,5 (cinco décimos).

§2º - Para fins deste Estatuto, considera-se "Conselheiro Independente" o membro do Conselho que: (i) não tiver qualquer vínculo com a Companhia, exceto a participação no capital social; (ii) não for Acionista Controlador (conforme definido no Artigo 22º, §2º, alínea "b" deste Estatuto Social), cônjuge ou parente até segundo grau daquele, ou não for ou não tiver sido, nos últimos 3 (três) anos, vinculado a sociedade ou entidade relacionada ao Acionista Controlador (pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa estão excluídas desta restrição) ou de sociedade controlada pela Companhia; (iii) não tiver sido, nos últimos 3 (três) anos, empregado ou diretor da Companhia, do Acionista Controlador ou de sociedade controlada pela Companhia; (iv) não for fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços e/ou produtos da Companhia, em magnitude que implique perda de independência; (v) não for funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos à Companhia em magnitude que implique perda de independência; (vi) não for cônjuge ou parente até segundo grau de algum administrador da Companhia; (vii) não receber outra remuneração da Companhia além da de conselheiro (proventos em dinheiro oriundos de participação no capital estão excluídos desta restrição). É considerado também Conselheiro Independente aquele eleito mediante faculdade prevista pelo Artigo 141, §4º e §5º da LSA.

§3º - *Posse*. A posse dos membros do Conselho de Administração estará condicionada à assinatura do termo respectivo, lavrado no Livro de Atas de Reunião do Conselho de Administração, e ao Termo de Anuência dos Administradores nos termos do Regulamento do Novo Mercado, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis.

§4º - *Presidente*. O Conselho de Administração terá um Presidente e um Vice-Presidente a serem eleitos dentre seus membros. Caberá ao Vice-Presidente substituir o Presidente em suas

ausências. Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

§5º - *Ausência de Conselheiros.* Em caso de desligamento, renúncia, substituição, impedimento permanente ou qualquer outro evento que resulte na ausência do Conselheiro, o substituto poderá ser eleito pelos membros remanescentes, e servirá até a próxima Assembléia Geral Ordinária da Companhia, que deliberará sobre a sua eleição.

§6º - *Impedimento.* Conselheiros ausentes podem indicar outro membro do Conselho para atuar como seu representante na reunião, o qual deverá ater-se às instruções de voto recebidas do conselheiro ausente. Caso nenhum outro membro do Conselho tenha sido indicado como representante do conselheiro ausente, caberá ao suplente do referido conselheiro ausente o direito de participar e votar na reunião.

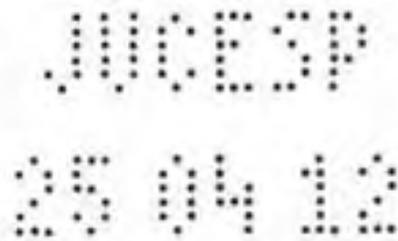
§7º - *Reembolso de Despesas.* A Companhia reembolsará os conselheiros por suas despesas razoáveis (inclusive despesas de viagem e acomodação) em que incorrerem no exercício de seu cargo junto à Companhia, inclusive para comparecimento às reuniões do Conselho e de seus comitês.

Artigo 11º - *Reuniões do Conselho.* O Conselho de Administração reunir-se-á trimestralmente e também sempre que convocado por qualquer conselheiro, mediante aviso transmitido aos demais conselheiros com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência da data fixada para a reunião. A ordem do dia, com inclusão de todas as matérias a serem discutidas na reunião, e toda documentação de apoio razoavelmente necessária que permita a adequada deliberação, serão enviadas aos conselheiros com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data fixada para a reunião. Previamente à realização de qualquer Assembleia Geral que deliberar sobre matérias de competência exclusiva dos Acionistas, o Conselho realizará reunião para discutir as operações em questão.

§1º - *Regularidade da Reunião.* A reunião será considerada regular, mesmo nos casos em que aviso de convocação e/ou ordem do dia não tiverem sido previamente fornecidos em conformidade com o *caput*, se contar com a presença de todos os conselheiros e, ademais, se todos os conselheiros consignarem por escrito na ata da reunião que a falta de entrega da ordem do dia não prejudicou seu voto na reunião.

§2º - *Decisões do Conselho.* Exceto pela deliberação de matérias sujeitas a quórum qualificado, conforme previsto no §3º deste Artigo 11º, as decisões do Conselho em suas reuniões serão tomadas pelo voto da maioria dos membros presentes, observado o disposto no §3º abaixo quanto ao seu comparecimento.

§3º - *Quórum Qualificado.* Até 01/06/2014, o voto desfavorável de mais de um membro do conselho de administração presente a reunião deste órgão será suficiente para determinar a não aprovação das seguintes matérias: (i) destituição de diretores, salvo por justa causa; (ii) alteração do plano de negócios da Companhia; (iii) contratação de empréstimo em valor superior a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), individualmente ou em operações similares agregadas; e (iv) aquisições de imóveis em valor de aquisição superior a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

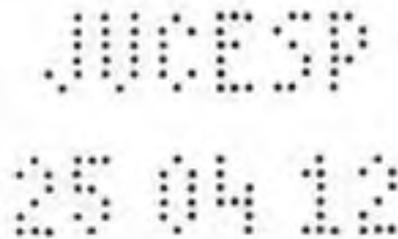


§4º - *Comparecimento a Reuniões.* Os conselheiros poderão participar das reuniões do Conselho de Administração por meio de conferência telefônica, vídeo-conferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico que permita a identificação do Conselheiro e a comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao secretário da reunião por carta, fac-simile ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o secretário da reunião ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro.

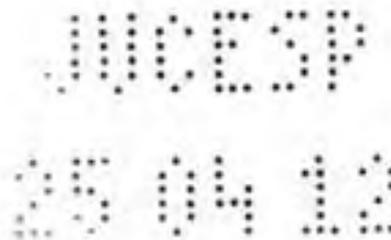
Artigo 12º - *Aprovação do Conselho.* A celebração pela Companhia dos atos previstos abaixo exigirá a aprovação do Conselho, manifestada em conformidade com os parágrafos a seguir. Não obstante o disposto no Artigo 8º deste Estatuto Social, sempre que, em razão de situação de Conflito de Interesses, um ou mais conselheiros não puderem votar em qualquer matéria prevista neste Artigo, os votos destes conselheiros em situação de Conflito de Interesse não serão considerados para cálculo do quorum da referida resolução.

§1º - *Competência.* Sem prejuízo de outras matérias previstas em lei ou neste Estatuto, compete ao Conselho de Administração aprovar as seguintes matérias:

- (i) o aumento do capital social da Companhia e a emissão de bônus de subscrição, em ambos os casos, dentro do limite do capital autorizado da Companhia;
- (ii) operações de qualquer espécie com partes relacionadas, observadas as disposições deste Artigo;
- (iii) nomeação e substituição dos auditores independentes ou outros auditores da Companhia;
- (iv) qualquer alteração relevante nas políticas contábeis e práticas de divulgação de informações da Companhia, exceto quando exigido pelos princípios contábeis geralmente aceitos no país ou por força de lei ou ato normativo;
- (v) aprovação do plano de negócios, do orçamento anual operacional e respectivas alterações, bem como de despesas não previstas em orçamento;
- (vi) custos e despesas gerais e administrativas da Companhia acima do previsto no orçamento anual;
- (vii) aquisição de valores mobiliários de emissão da própria Companhia, a título oneroso, para manutenção em tesouraria ou cancelamento, observada a regulamentação da CVM;
- (viii) assunção de qualquer forma de endividamento ou a constituição de garantias, ônus ou demais direitos assecuratórios com relação a tal endividamento, ressalvadas as previsões constantes de orçamento anual aprovado previamente pelo Conselho de Administração;
- (ix) liquidação, venda ou refinanciamento de ativos fora do curso normal dos negócios (inclusive, mas sem limitação, venda de todos ou substancialmente todos os ativos da Companhia);



- (x) de acordo com os planos aprovados pela Assembleia Geral, a outorga de opções de compra de ações aos administradores e empregados da Companhia;
- (xi) deliberar sobre a emissão de debêntures conversíveis ou não em ações ordinárias da Companhia, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização, sendo que no caso de emissão de debêntures conversíveis em ações ordinárias da Companhia o Conselho de Administração, deverá especificar o limite do aumento de capital decorrente da conversão das debêntures, em valor do capital social ou em número de ações, com observância do limite do capital autorizado previsto no Artigo 5º deste Estatuto;
- (xii) fixação do montante dos lucros a serem destinados aos administradores e empregados da Companhia;
- (xiii) aprovar a constituição ou a extinção de subsidiárias da Companhia e a participação da Companhia no capital de outras sociedades, no País ou no exterior;
- (xiv) aprovação de investimentos em imóveis, nos termos do §2º do Artigo 3º, se tais investimentos representarem, individualmente, um valor equivalente ou superior, na data de tal operação, a R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), corrigidos a partir de 1º de janeiro de 2010 pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou outro índice que venha a substituí-lo;
- (xv) aprovação para que um terceiro torne-se detentor de participação societária em uma sociedade subsidiária na qual a Companhia aloca seus investimentos para realização de seu objeto social;
- (xvi) a fixação dos objetivos, políticas e diretrizes básicas para a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (xvii) a eleição e destituição dos diretores bem como a fixação de remuneração, títulos e poderes, dentro dos limites estabelecidos pela Assembleia Geral;
- (xviii) a apresentação à Assembleia Geral de proposta para destinação do lucro líquido da Companhia;
- (xix) manifestar-se favorável ou contrariamente a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que deverá abordar, no mínimo (i) a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse do conjunto dos acionistas e em relação à liquidez dos valores mobiliários de sua titularidade; (ii) as repercussões da oferta pública de aquisição de ações sobre os interesses da Companhia; (iii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; (iv) outros pontos que o Conselho de Administração considerar pertinentes, bem como as informações exigidas pelas regras aplicáveis estabelecidas pela CVM;
- (xx) a definição de lista triplíce de empresas especializadas em avaliação econômica de empresas, para a preparação de laudo de avaliação das ações da Companhia, em caso de oferta



pública de aquisição de ações para cancelamento de registro de Companhia aberta ou para saída do Novo Mercado.

§2º - *Matérias de Competência da Assembleia Geral.* O Conselho de Administração deverá manifestar-se previamente sobre toda e qualquer matéria a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral, submetendo-lhe sua manifestação favorável ou contrária.

Artigo 13º - *Comitês Consultivos.* O Conselho de Administração poderá deliberar a criação de comitês consultivos, incumbidos de assessorar e orientar os conselheiros. O Conselho de Administração terá poderes para estabelecer a composição desses comitês bem como para fixar suas atribuições e composição.

#### Diretoria

Artigo 14º - *Diretoria.* Competirá à Diretoria a representação da Companhia e sua regular administração.

§1º - *Composição.* A Diretoria será composta por no mínimo 02 (dois) e no máximo 06 (seis) membros, sendo um Diretor-Presidente, um Diretor Financeiro, o qual cumulará a função de Diretor de Relações com Investidores e os demais, Diretores sem designação específica.

§2º - As atribuições de cada diretor serão fixadas pelo Conselho de Administração quando de sua eleição, na forma do Artigo 143, inciso IV, da LSA.

§3º - *Posse.* A posse dos Diretores estará condicionada à assinatura do termo respectivo, lavrado no Livro de Atas de Reunião de Diretoria, e ao Termo de Anuência dos Administradores nos termos do Regulamento do Novo Mercado, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis.

§4º - *Mandato.* Os membros da Diretoria cumprirão mandato de 3 (três) anos, a menos que o Conselho de Administração fixe mandato de menor duração, sendo permitida a reeleição. O mandato dos diretores será automaticamente prorrogado após sua expiração até que o Conselho de Administração eleja os novos diretores ou delibere a renovação dos mandatos expirados.

Artigo 15º - *Representação da Companhia.* Ressalvados os casos previstos no presente Estatuto Social, quaisquer atos que importem responsabilidade ou obrigação de qualquer natureza para a Companhia serão firmados por 2 (dois) diretores.

Artigo 16º - *Procurações.* As procurações em nome da Companhia (i) serão outorgadas por 2 (dois) diretores; (ii) conterão descrição pormenorizada dos poderes outorgados; e (iii) terão prazo de duração não superior a 1 (um) ano. Como exceção a essa regra, procurações outorgadas para representação *ad judicia*, representação em procedimentos arbitrais ou representação em processos administrativos da esfera federal, estadual ou municipal, inclusive perante as respectivas autarquias e fundações, poderão ser outorgadas por um único diretor e ter prazo de duração indeterminado.

feito ou de direito, independentemente da participação acionária detida. Há presunção relativa de titularidade do controle em relação à pessoa ou ao Grupo de Acionistas que seja titular de ações que lhe tenham assegurado a maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes nas 3 (três) últimas assembleias gerais da Companhia, ainda que não seja titular das ações que lhe assegurem a maioria absoluta do capital votante.

(i) “Valor Econômico” tem o significado que lhe é atribuído no Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 23º - Aquele que adquirir o Poder de Controle, em razão de contrato particular de compra de ações celebrado com o Acionista Controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações, estará obrigado a:

(a) efetivar a oferta pública referida no Artigo anterior;

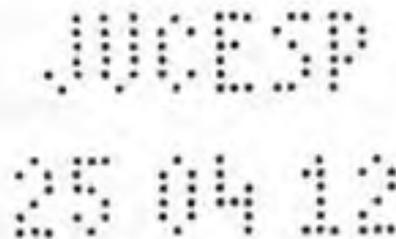
(b) pagar, nos termos a seguir indicados, quantia equivalente à diferença entre o preço da oferta pública e o valor pago por ação eventualmente adquirida em bolsa nos 6 (seis) meses anteriores à data da aquisição do Poder de Controle, devidamente atualizado até a data do pagamento. Referida quantia deverá ser distribuída entre todas as pessoas que venderam ações da Companhia nos pregões em que o Acionista Adquirente realizou as aquisições, proporcionalmente ao saldo líquido vendedor diário de cada uma, cabendo à BM&FBOVESPA operacionalizar a distribuição, nos termos de seus regulamentos; e

(c) tomar medidas cabíveis para recompor o percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das ações da Companhia em circulação, dentro dos 6 (seis) meses subsequentes à aquisição do Controle.

Artigo 24º - Qualquer Acionista Adquirente ou Grupo de Acionistas, que adquira ou se torne titular de ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia deverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, realizar ou solicitar o registro de, conforme o caso, uma oferta pública de aquisição (“OPA”) da totalidade das ações de emissão da Companhia, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, o Regulamento do Novo Mercado, outros regulamentos da BM&FBOVESPA e os termos deste Artigo.

§1º - A OPA deverá ser: (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia; (ii) efetivada em leilão a ser realizado na BM&FBOVESPA; (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no §2º deste Artigo; e (iv) paga à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição na OPA de ações de emissão da Companhia.

§2º - O preço de aquisição na OPA de cada ação de emissão da Companhia não poderá ser inferior a 110% do seu Valor Econômico, definido em laudo de avaliação elaborado de acordo com o disposto e seguindo os procedimentos previstos no Artigo 30º deste Estatuto.



§3º - A realização da OPA mencionada no *caput* deste Artigo não excluirá a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou, se for o caso, a própria Companhia, formular uma OPA concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

§4º - A realização da OPA mencionada no *caput* deste Artigo poderá ser dispensada mediante voto favorável de acionistas reunidos em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, devendo o Acionista Adquirente se abster de votar na Assembleia.

§5º - O Acionista Adquirente estará obrigado a atender as eventuais solicitações ou as exigências da CVM relativas à OPA, dentro dos prazos máximos prescritos na regulamentação aplicável.

§6º - Na hipótese do Acionista Adquirente não cumprir com as obrigações impostas por este Artigo, inclusive no que concerne ao atendimento dos prazos máximos (i) para a realização ou solicitação do registro da OPA, ou (ii) para atendimento das eventuais solicitações ou exigências da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Acionista Adquirente não poderá votar, para deliberar a suspensão do exercício dos direitos do Acionista Adquirente que não cumpriu com qualquer obrigação imposta por este Artigo, conforme disposto no Artigo 120 da LSA.

§7º - Qualquer Acionista Adquirente que adquira ou se torne titular de outros direitos, inclusive (i) Outros Direitos de Natureza Societária sobre quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, ou que possam resultar na aquisição de ações de emissão da Companhia em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, ou (ii) Derivativos (a) que dêem direito a ações da Companhia representando 20% (vinte por cento) ou mais das ações da Companhia, ou (b) que dêem direito ao recebimento de valor correspondente a 20% (vinte por cento) ou mais das ações da Companhia estará obrigado igualmente a, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de tal aquisição ou do evento a realizar ou solicitar o registro, conforme o caso, de uma OPA, nos termos descritos neste Artigo 24º.

§8º - As obrigações constantes do Artigo 254-A da LSA e dos Artigos 22º e 23º deste Estatuto Social não excluem o cumprimento pelo Acionista Adquirente das obrigações constantes deste Artigo.

§9º - O disposto neste Artigo 24º não se aplica na hipótese de uma pessoa tornar-se titular de ações de emissão da Companhia em quantidade superior a 20% (vinte por cento) do total das ações de sua emissão em decorrência (i) da incorporação de uma outra sociedade pela Companhia, (ii) da incorporação de ações de uma outra sociedade pela Companhia (iii) do cancelamento de ações em tesouraria, ou (iv) da subscrição de ações da Companhia, realizada em uma única emissão primária, que tenha sido aprovada em Assembleia Geral de Acionistas da Companhia, convocada pelo seu Conselho de Administração, e cuja proposta de aumento de capital tenha determinado a fixação do preço de emissão das ações com base em valor econômico obtido a partir de um laudo de avaliação econômico-financeiro da Companhia realizada por instituição ou empresa especializada com experiência comprovada em avaliação de Companhias abertas.

JUCESP

25 04 12

§10 - Para fins do cálculo do percentual de 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia descrito no *caput* deste Artigo, não serão computados os acréscimos involuntários de participação acionária resultantes de cancelamento de ações em tesouraria ou de redução do capital social da Companhia com o cancelamento de ações.

Artigo 25º - A Companhia não registrará: (a) quaisquer transferências de ações para o Acionista Adquirente ou para aqueles que vierem a deter o Poder de Controle enquanto este(s) não subscrever(em) o Termo de Anuência dos Controladores a que alude o Regulamento do Novo Mercado; e (b) Acordo de Acionistas que disponha sobre o exercício do Poder de Controle enquanto seus signatários não subscreverem o Termo de Anuência dos Controladores, a que se refere o Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 26º - Na OPA a ser efetivada pelo Acionista Controlador ou pela Companhia para o cancelamento do registro de Companhia aberta, o preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao Valor Econômico apurado em laudo de avaliação de que trata o Artigo 30º deste Estatuto Social, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 27º - A saída da Companhia do Novo Mercado deverá ser aprovada em Assembleia Geral.

Parágrafo Único - Caso seja deliberada a saída do Novo Mercado, para que as ações passem a ser registradas para negociação fora do Novo Mercado, ou em virtude de operação de reorganização societária na qual a sociedade resultante dessa reorganização não tenha seus valores mobiliários admitidos à negociação no Novo Mercado no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da Assembleia Geral que aprovou a referida operação, o Acionista Controlador deverá efetivar oferta pública de aquisição das ações pertencentes aos demais acionistas da Companhia, no mínimo, pelo respectivo Valor Econômico, a ser apurado em laudo de avaliação de que trata o Artigo 30º deste Estatuto Social, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 28º - Na hipótese de não haver Acionista Controlador, caso seja deliberada a saída da Companhia do Novo Mercado para que os valores mobiliários por ela emitidos passem a ter registro para negociação fora do Novo Mercado, ou em virtude de operação de reorganização societária, na qual a sociedade resultante dessa reorganização não tenha seus valores mobiliários admitidos à negociação no Novo Mercado no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da assembleia geral que aprovou a referida operação, a saída estará condicionada à realização de oferta pública de aquisição de ações nas mesmas condições previstas no Artigo 27º acima.

§1º - A referida Assembleia Geral deverá definir o(s) responsável(is) pela realização da oferta pública de aquisição de ações, o(s) qual(is), presente(s) na assembleia, deverá(ão) assumir expressamente a obrigação de realizar a oferta.

§2º - Na ausência de definição dos responsáveis pela realização da oferta pública de aquisição de ações, no caso de operação de reorganização societária, na qual a companhia resultante dessa reorganização não tenha seus valores mobiliários admitidos à negociação no Novo Mercado, caberá aos acionistas que votaram favoravelmente à reorganização societária realizar a referida oferta.

Artigo 29º - A saída da Companhia do Novo Mercado em razão de descumprimento de obrigações constantes no Regulamento do Novo Mercado está condicionada à efetivação de oferta pública de aquisição de ações, no mínimo, pelo Valor Econômico das ações, a ser apurado em laudo de avaliação de que trata o Artigo 30º deste Estatuto, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

§ 1º - O Acionista Controlador deverá efetivar a oferta pública de aquisição de ações prevista no *caput* deste artigo.

§ 2º - Na hipótese de não haver Acionista Controlador e a saída do Novo Mercado referida no *caput* decorrer de deliberação da Assembleia Geral, os acionistas que tenham votado a favor da deliberação que implicou o respectivo descumprimento deverão efetivar a oferta pública de aquisição de ações prevista no *caput*.

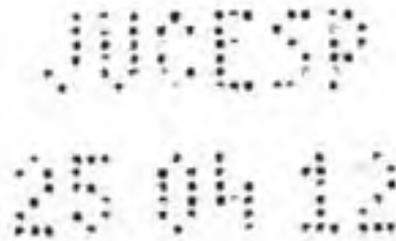
§ 3º - Na hipótese de não haver Acionista Controlador e a saída do Novo Mercado referida no *caput* ocorrer em razão de ato ou fato da administração, os administradores da Companhia deverão convocar Assembleia Geral cuja ordem do dia será a deliberação sobre como sanar o descumprimento das obrigações constantes do Regulamento do Novo Mercado ou, se for o caso, deliberar pela saída da Companhia do Novo Mercado.

§ 4º - Caso a Assembleia Geral mencionada no parágrafo anterior delibere pela saída da Companhia do Novo Mercado, a referida Assembleia Geral deverá definir o(s) responsável(is) pela realização da oferta pública de aquisição de ações prevista no *caput*, o(s) qual(is), presente(s) na assembleia, deverá(o) assumir expressamente a obrigação de realizar a oferta.

Artigo 30º - O laudo de avaliação mencionado nos Artigos 24º, 26º, 27º, 28º e 29º deste Estatuto Social deverá ser elaborado por instituição ou empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão da Companhia, de seus administradores e controladores, devendo o laudo também satisfazer os requisitos do Artigo 8º, §1º da LSA, e conter a responsabilidade prevista no Artigo 8º, §6º da LSA.

Parágrafo Único - A escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do Valor Econômico da Companhia é de competência privativa da Assembleia Geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista triplíce, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, ser tomada por maioria dos votos dos acionistas representantes das Ações em Circulação presentes na Assembleia Geral que deliberar sobre o assunto que, se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de Ações em Circulação ou que, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação. Os custos de elaboração do laudo deverão ser suportados integralmente pelo ofertante.

Artigo 31º - É facultada a formulação de uma única oferta pública de aquisição, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo VII, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de oferta pública de aquisição e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.



Artigo 32º - A Companhia ou os acionistas responsáveis pela realização da oferta pública de aquisição prevista neste Capítulo VII, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM poderão assegurar sua efetivação por intermédio de qualquer acionista, terceiro e, conforme o caso, pela Companhia. A Companhia ou o acionista, conforme o caso, não se eximem da obrigação de realizar a oferta pública de aquisição até que seja concluída com observância das regras aplicáveis.

Parágrafo Único - Não obstante o previsto nos Artigos 31º e 32º deste Estatuto Social, as disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão sobre as disposições estatutárias nas hipóteses de prejuízo dos direitos dos destinatários das ofertas públicas mencionadas neste Estatuto Social.

Artigo 33º - Todo acionista ou Grupo de Acionistas é obrigado a divulgar, mediante comunicação ao Diretor de Relações com Investidores da Companhia, na qual deverão constar as informações previstas no Artigo 12 da Instrução CVM nº 358/2002, a aquisição de ações, que somadas às já possuídas, superem 5% (cinco por cento) do capital da Companhia, assim como, após atingido tal percentual, a aquisição de ações que correspondam a mais de 2,5% (dois e meio por cento) do capital da Companhia ou múltiplos de tal percentual.

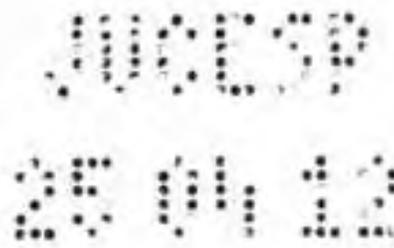
§1º - Adicionalmente ao disposto no *caput* deste parágrafo, a partir da data em que deixar de existir Acionista Controlador titular de mais de 50% (cinquenta por cento) do capital social da Companhia, qualquer Acionista Adquirente que atingir, direta ou indiretamente, participação em Ações em Circulação igual ou superior a 5% (cinco por cento) do capital social da Companhia, e que deseje realizar uma nova aquisição de Ações em Circulação, estará obrigado a (i) realizar cada nova aquisição na BM&FBOVESPA, vedada a realização de negociações privadas ou em mercado de balcão; (ii) previamente a cada nova aquisição, comunicar por escrito ao Diretor de Relações com Investidores da Companhia a quantidade de Ações em Circulação que pretende adquirir, com antecedência mínima de 03 (três) dias úteis da data prevista para a realização da nova aquisição de ações.

§2º - Na hipótese do Acionista Adquirente não cumprir com as obrigações impostas por este Artigo, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Acionista Adquirente não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do Acionista Adquirente, conforme disposto no Artigo 120 da LSA, sem prejuízo da responsabilidade do Acionista Adquirente por perdas e danos causados aos demais acionistas em decorrência do descumprimento das obrigações impostas por este Artigo.

Artigo 34º - Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a LSA e o Regulamento do Novo Mercado.

### **CAPÍTULO VIII** **CONFLITO DE INTERESSE**

Artigo 35º - Observado o disposto no Artigo 115 da LSA, estará impedido de votar em deliberação de matéria da Assembleia Geral e/ou de reunião de órgão da administração, acionista e/ou administrador em situação que represente Conflito de Interesse para tal acionista



e/ou administrador, conforme o caso, devendo tal acionista/administrador abster-se de seu voto, os votos dos administradores em tal situação não serão calculados para o cálculo do quórum de referida resolução. O administrador que se considere em situação de Conflito de Interesse deverá declarar-se impedido previamente à reunião do órgão da administração que deliberar acerca do tema respectivo, devendo notificar o Presidente do Conselho de Administração ou o Diretor Presidente, conforme o caso, a esse respeito, e se abster de analisar qualquer material distribuído em relação ao assunto.

§1º - Para fins deste Estatuto Social, os termos com iniciais maiúsculas terão os seguintes significados:

(a) “Conflito de Interesse” significa qualquer situação ou conceito de conflito de interesse, conforme previsto na LSA, bem como qualquer situação que envolva a contratação de negócio, obras e serviços técnicos, operação societária, aquisição de ativos ou participação societária, pela BR Properties com Parte Relacionada de administrador e/ou acionista, conforme o caso, que tiver interesse diverso da Companhia em tal situação.

(b) “Parte Relacionada” significa a pessoa que se enquadrar na definição de parte relacionada prevista no Pronunciamento Técnico CPC 5 (R1) do Comitê de Pronunciamentos Contábeis aprovado pela Deliberação da Comissão de Valores Mobiliários n.º 642 de 7 de outubro de 2010.

## CAPÍTULO IX ARBITRAGEM

Artigo 36º - *Arbitragem*. A Companhia, seus acionistas, seus administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na LSA, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Contrato de Participação no Novo Mercado, do Regulamento de Sanções e do Regulamento de Arbitragem.

## CAPÍTULO X LIQUIDAÇÃO

Artigo 37º - *Liquidação*. A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei ou por deliberação da Assembleia Geral nesse sentido, cabendo à Assembleia Geral a escolha do liquidante.

\* \* \*

[página intencionalmente deixada em branco]

**ANEXO C – CÓPIA DOS ATOS SOCIETÁRIOS DA EMISSORA RELATIVOS À OFERTA**

[página intencionalmente deixada em branco]



**BR PROPERTIES S.A.**  
(Companhia Aberta)  
CNPJ 06.977.751/0001-49  
NIRE 35.300.316.592  
Capital Autorizado

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO  
REALIZADA EM 19 DE JUNHO DE 2012**

**Data, hora e local.** Aos 19 dias do mês de junho de 2012, às 09:00 horas, na sede social da **BR PROPERTIES S.A.**, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“Companhia”)

**Convocação:** Dispensada a convocação em virtude da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, na forma do artigo 11 parágrafo primeiro do estatuto social da Companhia e da legislação aplicável. Os conselheiros participaram da reunião via conferência telefônica, conforme permitido pelo artigo 11, parágrafo quarto, do estatuto social da Companhia.

**Mesa.** Presidente: Claudio Bruni. Secretária: Vanessa Rizzor

**Ordem do dia:** (i) Aprovação da realização da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 2 (duas) séries, da Companhia, em conformidade com o disposto nos artigos 52 e seguintes da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), para distribuição pública nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), observado o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto na Instrução CVM n.º 471, de 8 de agosto de 2008 e do convênio celebrado para esse fim, em 20 de agosto de 2008, entre a CVM e a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (atual denominação da ANBID – Associação Nacional dos Bancos de Investimento) no valor total de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem considerar as Debêntures Suplementares (conforme abaixo definido) e as Debêntures Adicionais (conforme abaixo definido) (“Emissão”, “Debêntures” e “Oferta Pública”, respectivamente); (ii) autorizar os Diretores da Companhia a praticar todo e qualquer ato, celebrar quaisquer contratos e/ou instrumentos e seus eventuais aditamentos necessários à realização da “Emissão e da

Oferta Pública, bem como da perfeita constituição das Garantias (conforme definido abaixo), incluindo, sem limitação: (a) discutir, negociar e definir os termos e condições das Debêntures e celebrar todos os instrumentos e documentos relacionados, (b) contratar (b1) instituições financeiras devidamente habilitadas para serem responsáveis por coordenar e intermediar a Oferta Pública (Coordenadores) e (b2) quaisquer outros prestadores de serviços relacionados à Emissão à Oferta Pública, às Debêntures e/ou às Garantias, incluindo, sem limitação, os assessores legais, agente fiduciário, banco mandatário, banco centralizador, instituição escrituradora das Debêntures, formador de mercado e agência de rating, e (iii) independentemente de qualquer deliberação pela Assembleia Geral da Companhia, pelo Conselho de Administração da Companhia ou pela Diretoria da Companhia, aditar a escritura de emissão das Debêntures (Escritura de Emissão) e os Contratos de Garantia (conforme definido abaixo) para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), observados os limites aqui previstos.

**Deliberações:** Após análise da documentação pertinente e discussões sobre a matéria constante da ordem do dia, foi deliberado pela unanimidade dos conselheiros e sem quaisquer ressalvas, aprovar:

1. A realização da Emissão de Debêntures da Companhia as quais terão as seguintes características e condições:

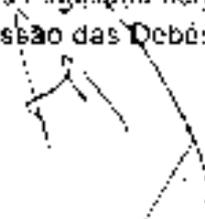
- a) **Número da Emissão:** As Debêntures representam a primeira emissão de debêntures da Companhia;
- b) **Valor Total da Emissão:** R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo), sem considerar as Debêntures Suplementares e as Debêntures Adicionais;
- c) **Valor Nominal Unitário:** As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão, conforme abaixo definida (Valor Nominal);
- d) **Quantidade:** Serão emitidas 500.000 (quinhentas mil) debêntures, sem considerar as Debêntures Suplementares e as Debêntures Adicionais;
- e) **Debêntures Adicionais:** Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada (sem considerar as Debêntures Suplementares) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 100.000 (cem mil) Debêntures adicionais nas mesmas condições das Debêntures inicialmente ofertadas (Debêntures Adicionais);
- f) **Debêntures Suplementares:** Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada (sem considerar as Debêntures Adicionais) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até

75.000 (setenta e cinco mil) Debêntures suplementares, nas mesmas condições das Debêntures inicialmente ofertadas ("Debêntures Suplementares");

- g) **Séries:** A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo que a quantidade de séries e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série serão definidas conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, observado que o somatório das Debêntures da primeira série ("Debêntures da Primeira Série") e das Debêntures da segunda série ("Debêntures da Segunda Série") não poderá exceder a quantidade prevista no item d) acima, sem considerar as Debêntures Suplementares e as Debêntures Adicionais;
- h) **Coleta de Intenções de Investimento:** Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 da Instrução CVM 400, sem recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para a definição, com a Companhia ("Procedimento de Bookbuilding"), (i) da realização da Emissão em série única ou em 2 (duas) séries e da emissão e da quantidade de Debêntures da Primeira Série e/ou da emissão e da quantidade de Debêntures da Segunda Série, observados os limites previstos no item g) acima; e (ii) da Remuneração da Primeira Série (conforme definido abaixo), observado o limite previsto no item u) abaixo, alínea (i), ou da Remuneração da Segunda Série (conforme definido abaixo), observado o limite previsto no item u) abaixo, alínea (ii).
- i) **Espécie:** As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, consistindo na Alienação Fiduciária (conforme definido abaixo) e na Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo)
- j) **Prazo e Data de Vencimento:** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, (i) as Debêntures da Primeira Série terão o prazo de vigência de 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2017 ("Data de Vencimento da Primeira Série"), e (ii) as Debêntures da Segunda Série terão o prazo de vigência de 7 (sete) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2019 ("Data de Vencimento da Segunda Série");
- k) **Forma e Conversibilidade:** As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa escritural, sem emissão de certificados. As Debêntures não serão conversíveis em ações da emissão da Companhia.
- l) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão integralmente utilizados (i) para o resgate da totalidade das 400 (quatrocentas) notas promissórias comerciais, com valor nominal unitário de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), totalizando R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), objeto da primeira emissão de notas promissórias comerciais da Companhia, em série única, remuneradas de acordo com seus respectivos termos e

condições; e (ii) o saldo, se houver, para a recomposição de parte do caixa da Companhia utilizado na aquisição da totalidade do capital social da Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12.495, Centro Empresarial Berrini Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.295.325/0001-13 (“Outorgante”);

- m) **Garantias:** (i) Alienação Fiduciária: Deverá ser constituída, até a 1ª (primeira) Data de Integralização, em favor dos titulares dos Debêntures (“Debenturistas”), representados pelo agente fiduciário, alienação fiduciária dos imóveis descritos no “Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia”, a ser celebrado entre a Outorgante, o agente fiduciário e a Companhia, (“Contrato de Alienação Fiduciária”), observadas as demais disposições previstas no Contrato de Alienação Fiduciária (“Alienação Fiduciária” e “Imóveis Alienados Fiduciariamente”), e (ii) Cessão Fiduciária: Deverá ser constituída, até a 1ª (primeira) Data de Integralização, cessão fiduciária aos Debenturistas, representados pelo agente fiduciário (“Cessão Fiduciária” e, em conjunto com a Alienação Fiduciária “Garantias”): (a) da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Outorgante, presentes e futuros, decorrentes dos contratos de locação (incluindo seus aditamentos) identificados no Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia”, a ser celebrado entre a Outorgante, o agente fiduciário o banco centralizador da Cessão Fiduciária e a Companhia (tal contrato e seus aditamentos “Contrato de Cessão Fiduciária” e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária, “Contratos de Garantia”), observadas as demais disposições previstas no Contrato de Cessão Fiduciária (“Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente”) e (b) da totalidade (b1) dos direitos creditórios de titularidade da Outorgante contra o banco centralizador em decorrência dos recursos recebidos e que vierem a ser recebidos por conta da Outorgante em pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, mantidos em depósito na conta vinculada de titularidade da Outorgante indicada no Contrato de Cessão Fiduciária (“Conta Vinculada”), independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em transitó ou em processo de compensação bancária, e (b2) dos direitos, presentes e futuros, decorrentes da Conta Vinculada, incluindo os respectivos documentos representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (as alíneas (b1) e (b2), em conjunto, “Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente”, e em conjunto com os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente “Créditos Cedidos Fiduciariamente”).
- n) **Data de Emissão:** Para todos os efeitos legais a data de emissão das Debêntures será 15 de julho de 2012 (“Data de Emissão”);



- o) Regime de Colocação:** As Debêntures serão objeto de oferta pública de distribuição sob (i) o regime de garantia firme de colocação, com relação à totalidade das Debêntures, sem considerar as Debêntures Suplementares e as Debêntures Adicionais, e (ii) o regime de melhores esforços de colocação, com relação às Debêntures Suplementares e às Debêntures Adicionais.
- p) Prazo de Subscrição:** Respeitadas (i) a concessão do registro da Oferta Pública pela CVM; (ii) a publicação do anúncio de início da Oferta Pública ('Anúncio de Início'), e (iii) a disponibilização do prospecto definitivo da Oferta Pública, incluindo o formulário de referência, elaborado pela Companhia em conformidade com a Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme a terada, aos investidores, as Debêntures serão inscritas a qualquer tempo, em até 6 (seis) meses contados da data de publicação do Anúncio de Início.
- q) Pagamento do Valor Nominal:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal (i) de cada uma das Debêntures da Primeira Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais e sucessivas, cada uma no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série, devidas em 15 de julho de 2016 e na Data de Vencimento da Primeira Série; e (ii) de cada uma das Debêntures da Segunda Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais e sucessivas, cada uma no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, devidas em 15 de julho de 2016 e na Data de Vencimento da Segunda Série.
- r) Colocação e Negociação:** As Debêntures serão registradas para distribuição no (i) mercado primário por meio (a) do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos ('SDT'), administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ('CETIP'), sendo a distribuição das Debêntures liquidada financeiramente por meio da CETIP e (b) do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ('DDA') administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ('BM&FBOVESPA'), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da BM&FBOVESPA; e (ii) no mercado secundário por meio (a) do SND – Módulo Nacional de Debêntures ('SND'), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo as negociações das Debêntures liquidadas financeiramente por meio da CETIP e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP; e (b) do Sistema BOVESPAFIX ('BOVESPAFIX'), administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo as negociações das Debêntures liquidadas financeiramente por meio da BM&FBOVESPA e as Debêntures custodiadas eletronicamente na BM&FBOVESPA;

- s) **Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização:** As Debêntures serão subscritas e integralizadas por meio do SDT e do DOA, à vista, no ato da subscrição ("Data de Integralização"), e em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal, acrescido da Remuneração aplicável calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a respectiva Data de Integralização
- t) **Vencimento Antecipado:** Sujeito às disposições da Escritura de Emissão, o agente fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso dos Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer dos seguintes eventos:
- (i) inadimplemento, pela Companhia e/ou pela Outorgante, conforme o caso, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia, na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia, independentemente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial;
  - (ii) inadimplemento, pela Companhia e/ou pela Outorgante, conforme o caso, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis (conforme definido na Escritura de Emissão) contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para as quais o prazo de cura tenha sido expressamente excluído;
  - (iii) não utilização, pela Companhia, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos do item "Destinação de Recursos", acima;
  - (iv) invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia da Escritura de Emissão (e/ou de qualquer de suas disposições) e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia (e/ou de qualquer de suas disposições), declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória;
  - (v) questionamento judicial, pela Companhia, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Companhia ("Controladora"), por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Companhia, incluindo a Outorgante ("Controlada"), de qualquer disposição da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia e/ou de qualquer das Garantias;

(vi) questionamento judicial por qualquer pessoa que não aquelas indicadas no inciso (v) acima acerca da validade, eficácia, exequibilidade ou eficácia da Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia, não definitivamente sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis;

(vii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia e/ou pela Outorgante, conforme o caso, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia sem a prévia anuência, por escrito de Debenturistas representando no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação.

(viii) conforme aplicável, rescisão, distrato, aditamento ou qualquer forma de alteração, cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital comodato empréstimo, locação, arrendamento, doação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução do capital, ou constituição de qualquer Ônus (assim definido como hipoteca penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial voluntário ou involuntário ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus")) (exceto pelas Garantias), em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa no todo ou em parte, direta ou indiretamente, de ou sobre qualquer dos bens objeto das Garantias ou direitos a eles inerentes, exceto, exclusivamente no caso de cessão, transmissão de direitos, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, doação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição realizada para a Companhia ou para qualquer Controlada desde que a Companhia ou tal Controlada assumam, integral e incondicionalmente, todas as obrigações relativas à Garantia, inclusive por meio de aditamento aos respectivos Contratos das Garantias;

(ix) se aplicável não atendimento, após decorridos eventuais prazos de cura previstos nos Contratos de Garantia, às obrigações de reforço e/ou aos limites, percentuais e/ou valores das Garantias

(x) (a) liquidação, dissolução ou extinção da Companhia e/ou de qualquer Controlada, exceto (i) se a liquidação, dissolução e/ou extinção decorrer de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento nos termos do inciso (xi) abaixo; ou (ii) pela liquidação, dissolução ou extinção de uma Controlada inativa, ou seja sem atividades operacionais há mais de 12 (doze) meses (b) decretação de falência da Companhia e/ou de qualquer Controlada (c) pedido de autofalência formulado pela Companhia e/ou por qualquer Controlada, (d) pedido de falência da Companhia e/ou de qualquer Controlada, formulado por

terceiros, não elidido no prazo legal, ou (c) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Companhia e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;

(xi) transformação da forma societária da Companhia de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(xii) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Companhia e/ou qualquer Controlada, exceto (a) se previamente autorizado por titulares das Debêntures da Primeira Série (“Debenturistas da Primeira Série”) representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, e por titulares das Debêntures da Segunda Série (“Debenturistas da Segunda Série”) representando, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação; ou (b) exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Companhia, se tiver sido assegurado aos Debenturistas que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures de que forem titulares, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso até a data do efetivo pagamento, ou (c) pela incorporação, pela Companhia (de modo que a Companhia seja a incorporadora), de qualquer Controlada ou de ações de emissão de qualquer Controlada; ou (d) pela cisão de Controlada com versão da totalidade do acervo cindido para a Companhia ou (e) por qualquer cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária realizada exclusivamente entre Controladas;

(xiii) redução de capital social da Companhia, exceto se previamente autorizado por Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, e por Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;

(xiv) amortização de ações de emissão da Companhia ou reembolso de ações de acionistas da Companhia, nos termos do artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia (tendo por base as últimas mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia (conforme definido na Escritura de Emissão), exceto se previamente autorizado por Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em

circulação, e por Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação.

(xv) aquisição do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Companhia (conforme definido em seu estatuto social) e/ou de qualquer Controlada;

(xvi) alteração do objeto social da Companhia e/ou de qualquer Controlada, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se: (a) previamente autorizado por Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, e por Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação ou (b) não resultar em alteração da atividade principal da Companhia ou da respectiva Controlada;

(xvii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia e/ou pela Outorgante, conforme o caso, na Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia é falsa, enganosa, incorreta, inconsistente ou incompleta;

(xviii) inadimplemento, pela Companhia e/ou por qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), ou vencimento antecipado, de qualquer dívida ou obrigação da Companhia e/ou de qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora) em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

(xix) protesto de títulos contra a Companhia e/ou qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora) em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de intimação do protesto, tiver sido validamente comprovado ao agente fiduciário que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);

(xx) inadimplemento, pela Companhia e/ou por qualquer Controlada, de qualquer decisão judicial e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Companhia e/ou qualquer Controlada, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

(xxi) alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Companhia e/ou por qualquer Controlada, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativo(s) em valor individual ou, por cada período de 12 (doze) meses desde a Data de Emissão, agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais),

atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, para qualquer sociedade que não seja uma Controlada, exceto por alienações de imóveis realizadas no âmbito do exercício do objeto social da Companhia no curso normal de seus negócios e de forma consistente com práticas pretéritas;

(xxi) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, da propriedade e/ou da posse, direta ou indireta, de ativo(s) da Companhia e/ou de qualquer Controlada: (a) em valor, individual ou, por cada período de 12 (doze) meses desde a Data de Emissão, agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas; ou (b) que resulte em pagamento de indenização à Companhia e/ou a qualquer Controlada em valor inferior a 20% (vinte por cento) do valor de mercado do(s) respectivo(s) ativo(s);

(xxiii) distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Companhia, caso a Companhia e/ou a Outorgante, conforme o caso, esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Companhia vigente na Data de Emissão;

(xxiv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas pelos órgãos competentes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia e/ou por qualquer das Controladas, exceto por aquelas cuja ausência não tenha (a) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Companhia e/ou de qualquer Controlada, e/ou (b) qualquer efeito adverso na capacidade da Companhia e/ou da Outorgante, conforme o caso, de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia;

(xxv) cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM;

(xxvi) se os Devedoristas deixarem de concorrer, no mínimo, em condições par passu, com os demais credores das demais dívidas quirografárias da Companhia exceto no que tange às obrigações que gozem de preferência ou privilégio por força de disposição legal;

(xxvii) mudança relevante nas condições econômicas, no estado financeiro e/ou operacionais da Companhia, que comprovadamente (mediante a publicação de fato relevante ou de comunicado ao mercado pela Companhia, nos termos da Instrução CVM 358, bem como na regulamentação aplicável), afete negativamente

a capacidade da Companhia cumprir com suas obrigações financeiras, a exclusivo critério dos Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, e dos Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação, ou (xxvii) não observância, pela Companhia, do índice financeiro abaixo ("Índice Financeiro") a ser apurado pelo Auditor Independente (conforme definido na Escritura de Emissão) trimestralmente, nos termos da Escritura de Emissão, e verificado pelo agente fiduciário no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo agente fiduciário, das informações previstas na Escritura de Emissão, tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia (conforme definido na Escritura de Emissão) a partir, inclusive, das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas a 30 de junho de 2012: índice financeiro decrescente do quociente da divisão da Dívida Líquida (conforme definido na Escritura de Emissão) pelas Propriedades para Investimento (conforme definido na Escritura de Emissão), que deverá ser igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento)

- u) **Remuneração:** (a) *Remuneração da Primeira Série* - A remuneração de cada uma das Debêntures da Primeira Série será a seguinte: (i) *atualização monetária*: o Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série não será atualizado monetariamente, e (ii) *juros remuneratórios*: sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", 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 sobretaxa de um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e, em qualquer caso, limitado a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Sobretaxa da Primeira Série", e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração da Primeira Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração da Primeira Série será paga semestralmente a partir da Data de Emissão, nos dias 15 dos meses de julho e janeiro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em

15 de janeiro de 2013 e o último, na Data de Vencimento da Primeira Série e (b) *Remuneração da Segunda Série*. A remuneração de cada uma das Debêntures da Segunda Série será a seguinte: *atualização monetária*, o Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série será atualizado pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), desde a Data de Emissão até a data de seu efetivo resgate, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série automaticamente ("Atualização Monetária da Segunda Série") Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Atualização Monetária da Segunda Série será paga nas mesmas datas e na mesma proporção das amortizações do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série (ii) *juros remuneratórios*: sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, atualizado pela Atualização Monetária da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e, em qualquer caso, limitado a 6,15% (seis inteiros e quinze centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Juros da Segunda Série", e em conjunto com a Atualização Monetária da Segunda Série, "Remuneração da Segunda Série", e a Remuneração da Primeira Série e a Remuneração da Segunda Série, quando referidas indistintamente, "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures da Segunda Série desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Juros da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, os Juros da Segunda Série serão pagos anualmente a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de julho de 2013 e o último, na Data de Vencimento da Segunda Série;

- v) **Encargos Moratórios**: Ocorrendo impropriedade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia aos Debenturistas adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interposição judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento e (ii) multa moratória,

irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios"):

- w) **Repactuação Programada:** Não haverá repactuação programada;
- x) **Amortização Antecipada Facultativa:** A Companhia não poderá, voluntariamente, realizar a amortização antecipada facultativa de qualquer das Debêntures;
- y) **Resgate Antecipado Facultativo:** Exceto pelo disposto no item z) abaixo a Companhia não poderá, voluntariamente, realizar o resgate antecipado facultativo de qualquer das Debêntures;
- z) **Oferta Facultativa de Resgate Antecipado:** A Companhia poderá a seu exclusivo critério realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado, total ou parcial, das Debêntures em circulação, em geral ou por série conforme o que for definido pela Companhia, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que será endereçada a todos os Debenturistas, em geral ou por série, conforme o que for definido pela Companhia, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Debenturistas em geral ou por série, conforme o que for definido pela Companhia, para aceitar o resgate antecipado das Debêntures de que forem titulares de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão, e
- aa) **Prorrogação dos Prazos:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil (assim entendido como qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo ("Dia Útil")) subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da CETIP ou da BM&FBOVESPA, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo

2. Observado o disposto no estatuto social da Companhia, autorizar os diretores da Companhia a praticar todo e qualquer ato, celebrar quaisquer contratos e/ou instrumentos e seus eventuais aditamentos necessários à realização da Emissão e da Oferta Pública bem como da perfeita constituição das Garantias, incluindo, sem limitação: (a) discutir, negociar e definir os termos e condições das Debêntures e celebrar todos os instrumentos e documentos relacionados incluindo a Escritura de Emissão, o Contrato de Distribuição e os Contratos de Garantia, (b) contratar (b1) os Coordenadores, e (b2) quaisquer outros prestadores de serviços relacionados à Emissão, a Oferta Pública, às Debêntures e/ou às Garantias, incluindo, sem limitação, os assessores legais, agente fiduciário, banco mandatário, banco centralizador, instituição escrituradora das Debêntures, formador de mercado e agência de rating, e (c) independentemente de qualquer deliberação pela

Assembleia Geral da Companhia, pelo Conselho de Administração da Companhia ou pela Diretoria da Companhia, aditar a Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, observados os limites aqui previstos

**Encerramento, Lavratura, Aprovação e Assinatura da Ata:** Nada mais havendo a ser tratado, foi a presente ata lavrada, lida, aprovada e assinada por todos os presentes. Mesa: Claudio Bruni, Presidente. Vanessa Rizzon, Secretária. Conselheiros: Claudio Bruni, Antonio Carlos Augusto Ribeiro Bonchristiano, Roberto Ruhman, André Santos Esteves, Carlos Daniel Rizzo da Fonseca, Marcelo Kalim e José Flávio Ferreira Ramos

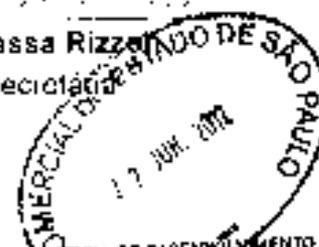
Confere com o original lavrado em livro próprio.

São Paulo, 19 de junho de 2012.

**Mesa:**

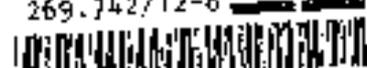
  
Claudio Bruni  
Presidente

Vanessa Rizzon  
Secretária

  
19 JUN 2012

  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO  
ECONÔMICO, INOVAÇÃO E TECNOLOGIA  
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO  
DE SÃO PAULO

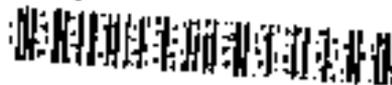
CERTIFICO O REGISTRO  
SOLICITADO SOB O NÚMERO  
269.742/12-8

  
GISELA SIMEONI GEMINI  
SECRETARIA GERAL

**JUCESP**



JUCESP PROTOCOLO  
0.631.733/12-7



**VENTURA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**  
CNPJ/MF n.º 09.295.325/0031-13  
NIRE 35.221.978.118

**ATA DE REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DOS SÓCIOS QUOTISTAS**  
Realizada em 19 de junho de 2012

**Data, Local e Hora:** Realizada no 19º dia do mês de junho de 2012, às 09:30 horas, na sede social da Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Sociedade) localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, parte

**Convocação:** Dispensada a convocação em virtude da presença do sócio quotista representando a totalidade do capital social da Sociedade conforme disposto na Cláusula 16 do contrato social da Sociedade e no parágrafo 2º do artigo 1.072 da Lei n.º 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

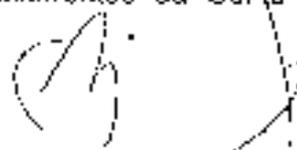
**Presença:** Compareceu o sócio representando a totalidade do capital social da Sociedade, a saber, **BR PROPERTIES S.A.**, companhia aberta inscrita no CNPJ sob o n.º 06.977.751/0001-49 e na JUCESP sob NIRE n.º 35300316592, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, CEP 04578-000 (BR Properties), neste ato representada por seus Diretores, Srs. **Pedro Marcio Dalto dos Santos**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG n.º 30.620.408-3-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 482.418.225-53 e **Marco Antonio Cordeiro**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade RG n.º 7.235.494 inscrita no CPF/MF sob o n.º 007.183.148-75, ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, CEP 04578-000.

**Composição da Mesa:** Mesa: Pedro Marcio Dalto dos Santos - Presidente, Vanessa Rizzon - Secretária

**Ordem do Dia:** Exame, discussão e votação de constituição de alienação fiduciária de imóveis de propriedade da Sociedade e de cessão fiduciária de direitos creditórios da Sociedade, no âmbito da 1ª (primeira) emissão de debêntures da BR Properties ("Debêntures" e "Emissão")

**Deliberações:** O Sócio quotista representando a totalidade do capital social da Sociedade decidiu aprovar e autorizar, nos termos do parágrafo 4º da Cláusula 11 do contrato social da Sociedade, no âmbito da 1ª (primeira) emissão de debêntures da BR Properties, a constituição em favor dos titulares das Debêntures, representados pelo agente fiduciário,

- (i) da alienação fiduciária dos imóveis de propriedade da Sociedade objeto das matrículas n.º 43.956, 43.955, 43.954, 43.953, 43.952, 43.951, 43.950, 43.949, 43.948, 43.947, 43.946, 43.945, 43.944, 43.943, 43.942, 43.941, 43.940, 43.939, 43.938, 43.937, 43.936, 43.935, 43.934, 43.933, 43.932, 43.931, 43.930, 43.929, 43.928, 43.927, 43.926, 43.925, 43.924, 43.923, 43.922, 43.921, 43.920 e 43.919, todas do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Imóveis Alienados Fiduciariamente") ("Alienação Fiduciária"), nos termos a serem previstos no contrato que formalizar a Alienação Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária"); e
- (ii) da cessão fiduciária da totalidade (a) dos direitos creditórios de titularidade da Sociedade, presentes e futuros decorrentes da locação (incluindo seus adiantamentos) dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ("Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente"), bem como (b) da totalidade (b.1) dos direitos creditórios de titularidade da Outorgante contra a instituição financeira responsável pelo recebimento de valores ("Banco Centralizador"), em decorrência dos recursos recebidos e que vierem a ser recebidos por conta da Sociedade em pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, mantidos em depósito em conta vinculada de titularidade da Sociedade ("Conta Vinculada") independentemente de crise se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, e (b.2) dos direitos, presentes e futuros, decorrentes da Conta Vinculada

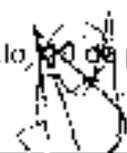


incluindo os respectivos documentos representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente ( Cessão Fiduciária );

O Sócio quotista representando a totalidade do capital social da Sociedade decidiu, ainda, aprovar e autorizar a administração da Sociedade a praticar todo e qualquer ato, celebrar quaisquer contratos e/ou instrumentos e seus eventuais aditamentos necessários à realização da deliberação acima, incluindo, sem limitação, celebrar e aditar o Contrato de Alienação Fiduciária e o Contrato de Cessão Fiduciária e quaisquer outros documentos relacionados

**Encerramento, Lavratura, Aprovação e Assinatura da Ata:** Nada mais havendo a ser tratado, foi a presente ata lavrada, lida, aprovada e assinada por todos os presentes Sócio BR Properties S.A. Mesa: Pedro Marcio Dalto dos Santos – Presidente, e Vanessa Rizzon – Secretária

São Paulo, 30 de junho de 2012

  
\_\_\_\_\_  
Pedro Marcio Dalto dos Santos  
Presidente

\_\_\_\_\_  
Vanessa Rizzon  
Secretaria

  
\_\_\_\_\_  
Claudio Bruni  
Diretor Presidente

  
\_\_\_\_\_  
BR Properties S.A.  
Socio

Pedro Marcio Dalto dos Santos



[página intencionalmente deixada em branco]

**ANEXO D – DECLARAÇÕES DE VERACIDADE DA EMISSORA E DO COORDENADOR LÍDER**

[página intencionalmente deixada em branco]

## DECLARAÇÃO DA EMISSORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400/03

**BR PROPERTIES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.977.751/0001 49, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia" ou "Emissora"), no âmbito da oferta pública de distribuição de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, de sua 1ª (primeira) emissão, as quais poderão ser emitidas em até 2 (duas) séries ("Debêntures" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada sob a coordenação do **BANCO VOTORANTIM S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 14171, Torre A, 18º andar, inscrita no CNPJ sob n.º 59.588.111/0001 03, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), tendo o Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), o Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual"), o Banco Citibank S.A. ("Citi"), o Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA") e o Banco Santander (Brasil) S.A., como coordenadores ("Santander", e, em conjunto com o Coordenador Líder, com o Bradesco BBI, com o BTG Pactual, com o Citi e com o Itaú BBA, "Coordenadores"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400/03"), vem, pela presente, declarar, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, o quanto segue:

- (i) a Companhia verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente operação;
- (ii) as informações prestadas pela Companhia aos Coordenadores para a estruturação e coordenação da Oferta constituem, em conjunto com as informações disponibilizadas pela Companhia por meio do formulário de referência e das demonstrações financeiras da Companhia, todas as informações relevantes sobre a Companhia e suas respectivas atividades até a presente data;
- (iii) o formulário de referência da Companhia foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, conforme Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada;
- (iv) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e o "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Primeira Emissão de BR Properties S.A." contém, e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") conterá, as informações relevantes necessárias ao

SP - 7877492v1



# BR Properties

conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Debêntures a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta:

(v) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400/03;

(vi) as informações prestadas e a serem prestadas por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(vii) as informações contidas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(viii) a Companhia é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição;  
e

(ix) não há quaisquer outros fatos ou informações relevantes sobre sua situação financeira, resultados operacionais e/ou sobre suas atividades que não tenham sido informados aos Coordenadores e/ou que tomem quaisquer declarações ou informações prestadas no âmbito da Oferta, falsas, incorretas, inconsistentes ou imprecisas.

São Paulo, 15 de junho de 2012.



Nome:  
Cargo: Pedro Márcio Daltro dos Santos  
Diretor

BR PROPERTIES S.A.



Nome:  
Cargo: Martín Andrés Jaco  
Diretor

### DECLARAÇÃO

BANCO VOTORANTIM S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 14171, Torre A, 18º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.º 59.588.111/0001-03, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da primeira emissão de BR Properties S.A. ("Companhia") ("Oferta"), cujo pedido de registro está sob análise da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), vem, pela presente, apresentar a declaração de que trata o artigo 56 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400").

#### CONSIDERANDO QUE:

- (i) o Coordenador Líder constituiu assessores legais para auxiliá-lo na implementação da Oferta;
- (ii) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e em suas subsidiárias, iniciada em maio de 2012, a qual prosseguirá até a divulgação do prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo");
- (iii) por solicitação do Coordenador Líder, a Companhia contratou seus auditores independentes para aplicação dos procedimentos previstos nos termos do Pronunciamento IBRACON NPA n.º 12, com relação ao prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e ao Prospecto Definitivo;
- (iv) foram disponibilizados pela Companhia os documentos que a Companhia considerou relevantes para a Oferta;
- (v) além dos documentos a que se refere o item (iv) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Companhia; e
- (vi) a Companhia confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, para análise do Coordenador Líder e de seus consultores



legais, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;

o Coordenador Líder declara que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pela Companhia são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Companhia, que integram o Prospecto Preliminar e que venham a integrar o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das debêntures a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e
- (iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 15 de junho de 2012.

BANCO VOTORANTIM S.A.

Nome:

Cargo:

**Pedro Paulo Mello Neto**  
**Diretor**

Nome:

Cargo:

**Vivaldo Costa**  
**Diretor**

**ANEXO E – CÓPIA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E DO PRIMEIRO  
ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES**

[página intencionalmente deixada em branco]



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

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

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

BR PROPERTIES S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berini, Torre A - Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 06.977.751/0001-49, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.316.592, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia"); e

- II. como agente fiduciário, nomeado nesta Escritura de Emissão, representando a conjunção dos titulares das Debêntures da Primeira Série (conforme definido na Cláusula 6.5 abaixo) ("Debenturistas da Primeira Série") e dos titulares das Debêntures da Segunda Série (conforme definido na Cláusula 6.5 abaixo) ("Debenturistas da Segunda Série") e, em conjunto com os Debenturistas da Primeira Série, "Debenturistas";

PENTAGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas 4200, bloco 4, sala 514, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário");

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

- I. AUTORIZAÇÃO

- I.1 A (i) emissão das Debêntures, nos termos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") ("Emissão"); (ii) oferta pública de distribuição de Debêntures, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei do Mercado de Valores Mobiliários"), da Instrução CVM n.º 400, de

29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), da Instrução CVM n.º 471, de 8 de agosto de 2008 ("Instrução CVM 471"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"); e (iii) outorga das Garantias (conforme definido na Cláusula 6.12 abaixo), serão realizadas com base nas deliberações:

- I. da reunião do conselho de administração da Companhia realizada em 19 de junho de 2012 ("RCA da Companhia"); e
- II. da reunião de sócios de Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A - Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.295.325/0001-13 ("Outorgante"), realizada em 19 de junho de 2012 ("Reunião de Sócios da Outorgante").

## 2. REQUISITOS

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

- I. *arquivamento e publicação das atas dos atos societários.* Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações:
  - (a) a ata da RCA da Companhia será arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP") e no jornal "Valor Econômico"; e
  - (b) a ata da Reunião de Sócios da Outorgante será arquivada na JUCESP;
- II. *inscrição desta Escritura de Emissão.* Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão e seus aditamentos serão inscritos na JUCESP;
- III. *constituição da Alienação Fiduciária.* Nos termos do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, observado o disposto na Cláusula 6.11 abaixo, a Alienação Fiduciária (conforme definido na Cláusula 6.11 abaixo) foi formalizada por meio do "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia", celebrado em 19 de junho de 2012, entre a Outorgante, o Agente Fiduciário e a Companhia (tal contrato e seus aditamentos, "Contrato de Alienação Fiduciária"), e será constituída mediante o registro do Contrato de Alienação Fiduciária no(s) competente(s) cartório(s) de registro de imóveis;

- IV. *constituição da Cessão Fiduciária.* Nos termos do artigo 67, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, observado e disposto na Cláusula 6.12 abaixo, a Cessão Fiduciária (então definido na Cláusula 6.12 abaixo) foi formalizada por meio do "Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia", celebrado em 19 de junho de 2012, entre a Outorgante, o Agente Fiduciário, Itaú Unibanco S.A. ("Banco Centralizado") e a Companhia (tal contrato e seus aditamentos, "Contrato de Cessão Fiduciária", e em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária, "Contratos de Garantia"), e será constituída mediante o registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos;
- V. *registro para distribuição.* As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário por meio (a) do SDT - Módulo de Distribuição de Títulos ("SDT"), administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP"), sendo a distribuição das Debêntures liquidada financeiramente por meio da CETIP; e (b) do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da BM&FBOVESPA;
- VI. *registro para negociação e custódia eletrônica.* As Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário por meio (a) do SND - Módulo Nacional de Debêntures ("SND"), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo as negociações das Debêntures liquidadas financeiramente por meio da CETIP e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP; e (b) do Sistema BOVESPAFIX ("BOVESPAFIX"), administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo as negociações das Debêntures liquidadas financeiramente por meio da BM&FBOVESPA e as Debêntures custodiadas eletronicamente na BM&FBOVESPA;
- VII. *registro pela CVM.* A Oferta será registrada pela CVM, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 400 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto na Instrução CVM 471 e no convênio celebrado para esse fim em 20 de agosto de 2008, conforme aditada, entre a CVM e ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados

Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") ("Convênio CVM-ANBIMA") e

VIII. *análise prévia pela ANBIMA*. A Oferta será objeto de análise prévia pela ANBIMA, no âmbito do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Atividades Conveniadas" ("Código ANBIMA") e do Convênio CVM-ANBIMA.

### 3. OBJETO SOCIAL DA COMPANHIA

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

### 4. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1 Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão integralmente utilizados (i) para o resgate da totalidade das 400 (quatrocentas) notas promissórias comerciais, com valor nominal unitário de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), totalizando R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), objeto da primeira emissão de notas promissórias comerciais da Companhia, em série única, remuneradas de acordo com seus respectivos termos e condições; e (ii) o saldo, se houver, para a recomposição de parte do caixa da Companhia utilizado na aquisição da totalidade do capital social da Outorgante.

### 5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

5.1 *Colocação*. As Debêntures serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 471 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob (i) o regime de garantia firme de colocação, com relação a totalidade das Debêntures, sem considerar as Debêntures Suplementares (conforme definido na Cláusula 6.3.1 abaixo) e as Debêntures Adicionais (conforme definido na Cláusula 6.3.2 abaixo); e (ii) o regime de melhores esforços de colocação, com relação às Debêntures Suplementares e às Debêntures Adicionais, nos termos do "Contrato de Coordenação e Distribuição Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da

Espécie com Garantia Real, da Primeira Emissão de BR Properties S.A." ("Contrato de Distribuição"), com a intermediação de Banco Votorantim S.A. ("Coordenador Líder"), Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual"), Banco Citibank S.A. ("Citi"), Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA") e Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander", e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o BTG Pactual, o Citi e o Itaú BBA, "Coordenadores"), instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

5.2 *Coleta de Intenções de Investimento.* Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelas Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 da Instrução CVM 400, sem recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para a definição, com a Companhia ("Procedimento de *Bookbuilding*"):

- I. da realização da Emissão em série única ou em 2 (duas) séries e da emissão e da quantidade de Debêntures da Primeira Série e/ou da emissão e da quantidade de Debêntures da Segunda Série, observados os limites previstos na Cláusula 6.5 abaixo; e
- II. da Remuneração da Primeira Série (conforme definido na Cláusula 6.16 abaixo, inciso II), observado o limite previsto na Cláusula 6.16 abaixo, inciso II, e/ou da Remuneração da Segunda Série (conforme definido na Cláusula 6.17 abaixo, inciso II), observado o limite previsto na Cláusula 6.17 abaixo, inciso II.

5.2.1 O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, a ser celebrada anteriormente à 1ª (primeira) Data de Integralização (conforme definido na Cláusula 5.4 abaixo), e será divulgada por meio do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

5.3 *Prazo de Subscrição.* Respeitadas (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a publicação do Anúncio de Início; e (iii) a disponibilização do prospecto definitivo da Oferta, incluindo o formulário de referência, elaborado pela Companhia em conformidade com a Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 480") ("Formulário de Referência") (em conjunto, "Prospecto Definitivo"), aos investidores, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, em até 6 (seis) meses contados da data de publicação do Anúncio de Início.

5.4 *Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização.* As Debêntures serão subscritas e integralizadas por meio do SDF e do DDA, à vista, no ato da subscrição ("Data de Integralização"), e em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal (conforme definido na Cláusula 6.4 abaixo), acrescido da Remuneração (conforme definido na Cláusula 6.17 abaixo, inciso II) aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão

(conforme definido na Cláusula 6.13 abaixo) até a respectiva Data de Integralização.

- 5.5 *Negociação.* As Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário por meio do SND e do BOVESPAFIX.

## 6 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO DAS DEBÊNTURES

- 6.1 *Número da Emissão.* As Debêntures representam a primeira emissão de debêntures da Companhia.

- 6.2 *Valor Total da Emissão.* O valor total da Emissão será de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão, sem considerar as Debêntures Suplementares e as Debêntures Adicionais.

- 6.3 *Quantidade.* Serão emitidas 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, sem considerar as Debêntures Suplementares e as Debêntures Adicionais.

- 6.3.1 Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada (sem considerar as Debêntures Adicionais) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 75.000 (setenta e cinco mil) Debêntures suplementares, nas mesmas condições das Debêntures inicialmente ofertadas ("Debêntures Suplementares"), destinadas a atender excesso de demanda que eventualmente seja constatado no decorrer da Oferta, conforme opção a ser outorgada pela Companhia aos Coordenadores no Contrato de Distribuição, que somente poderá ser exercida pelos Coordenadores em comum acordo com a Companhia até a data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. A critério dos Coordenadores e da Companhia, conforme verificado pelo Procedimento de *Bookbuilding*, as Debêntures Suplementares poderão ser alocadas como Debêntures da Primeira Série ou como Debêntures da Segunda Série.

- 6.3.2 Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada (sem considerar as Debêntures Suplementares) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 100.000 (cem mil) Debêntures adicionais, nas mesmas condições das Debêntures inicialmente ofertadas ("Debêntures Adicionais"), que somente poderão ser emitidas pela Companhia em comum acordo com os Coordenadores até a data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. A critério dos Coordenadores e da Companhia, conforme verificado pelo Procedimento de *Bookbuilding*, as Debêntures Adicionais poderão ser alocadas como Debêntures da Primeira Série ou como Debêntures da Segunda Série.

- 6.4 *Valor Nominal.* As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal").

- 6.5 *Séries.* A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo que a quantidade de séries e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série serão definidas conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 5.3 acima, observado que o somatório das Debêntures da primeira série ("Debêntures da Primeira Série") e das Debêntures da segunda série ("Debêntures da Segunda Série") não poderá exceder a quantidade prevista na Cláusula 6.3 acima, sem considerar as Debêntures Suplementares e as Debêntures Adicionais.
- 6.5.1 Ressalvadas as referências expressas às Debêntures da Primeira Série ou às Debêntures da Segunda Série, todas as referências às "Debêntures" devem ser entendidas como referências às Debêntures da Primeira Série e às Debêntures da Segunda Série, em conjunto.
- 6.6 *Forma e Comprovação de Titularidade.* As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pela Instituição Escriituradora (conforme definido na Cláusula 6.7 abaixo), e, adicionalmente, (i) com relação às Debêntures que estiverem custodiadas eletronicamente na CETIP, será expedido por esta extrato em nome do Debenturista, que servirá de comprovante de titularidade de tais Debêntures; e (ii) com relação às Debêntures que estiverem custodiadas eletronicamente na BM&FBOVESPA, será expedido por este extrato em nome do Debenturista, que servirá de comprovante de titularidade de tais Debêntures.
- 6.7 *Instituição Escriituradora.* A instituição prestadora de serviços de escrituração das Debêntures é Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.194.353/0001-64 ("Instituição Escriituradora").
- 6.8 *Banco Mandatário.* A instituição prestadora de serviços de banco mandatário das Debêntures é Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha 100, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04 ("Banco Mandatário").
- 6.9 *Convertibilidade.* As Debêntures não serão convertíveis em ações de emissão da Companhia.
- 6.10 *Espécie.* As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, consistindo (i) na Alienação Fiduciária, nos termos da Cláusula 6.11 abaixo; e (ii) na Cessão Fiduciária, nos termos da Cláusula 6.12 abaixo.

6.11 *Alienação Fiduciária.* Em garantia do integral e pontual pagamento da Parcela Garantida (conforme definido na Cláusula 6.11.1 abaixo, inciso I) relativa a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente (conforme definido abaixo), deverá ser constituída, até a 1ª (primeira) Data de Integralização, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, alienação fiduciária dos imóveis descritos no Contrato de Alienação Fiduciária, observadas as demais disposições previstas no Contrato de Alienação Fiduciária (“Alienação Fiduciária” e “Imóveis Alienados Fiduciariamente”).

6.11.1 Para os fins desta Escritura de Emissão:

- I. “Parcela Garantida” significa, com relação a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, a parcela do valor das obrigações garantidas correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente; e
- II. “Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente” significa, com relação a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, para os fins da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e do Contrato de Alienação Fiduciária, o valor previsto no Contrato de Alienação Fiduciária com relação ao respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente, atualizado, se for o caso, em ocorrência de uma Avaliação (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária), do respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente.

6.11.2 Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, a Outorgante deverá sempre manter objeto da Alienação Fiduciária, Imóveis Alienados Fiduciariamente, que atendam aos Critérios de Elegibilidade (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária), cujo Valor Agregado (conforme definido na Cláusula 6.11.3 abaixo, inciso I) seja correspondente a, no mínimo, 167% (cento e sessenta e sete por cento) do Saldo Devedor das Debêntures (conforme definido na Cláusula 6.11.3 abaixo, inciso II) (“Percentual Mínimo”).

6.11.3 Para os fins desta Escritura de Emissão:

- I. “Valor Agregado” significa o somatório do Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente, com relação a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, com base na Avaliação; e
- II. “Saldo Devedor das Debêntures” significa o saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação (assim entendidas as Debêntures subscritas e integralizadas que não tiverem sido resgatadas pela Companhia), acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data do último

pagamento de Remuneração, conforme o caso, até a respectiva data de cálculo, conforme informado pelo Agente Fiduciário.

- 6.12 *Cessão Fiduciária.* Em garantia do integral e pontual cumprimento das obrigações, pecuniárias ou não, principais e acessórias, decorrentes das Debêntures e desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, deverá ser constituída, até a 1ª (primeira) Data de Integralização, cessão fiduciária aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário ("Cessão Fiduciária" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária, "Garantias");
- I. da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Outorgante, presentes e futuros, decorrentes dos contratos de locação (incluindo seus aditamentos) identificados no Contrato de Cessão Fiduciária, observadas as demais disposições previstas no Contrato de Cessão Fiduciária ("Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente"); e
  - II. da totalidade (a) dos direitos creditórios de titularidade da Outorgante contra o Banco Centralizador em decorrência dos recursos recebidos e que vierem a ser recebidos por conta da Outorgante em pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, mantidos em depósito na conta vinculada de titularidade da Outorgante indicada no Contrato de Cessão Fiduciária ("Conta Vinculada"), independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; e (b) dos direitos, presentes e futuros, decorrentes da Conta Vinculada, incluindo os respectivos Documentos Representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (as alíneas (a) e (b), em conjunto, "Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente", e, em conjunto com os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, "Créditos Cedidos Fiduciariamente").
- 6.13 *Data de Emissão.* Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 15 de julho de 2012 ("Data de Emissão").
- 6.14 *Prazo e Data de Vencimento.* Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o prazo:
- I. das Debêntures da Primeira Série será de 5 (cinco) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2017 ("Data de Vencimento da Primeira Série"); e
  - II. das Debêntures da Segunda Série será de 7 (sete) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2019 ("Data de Vencimento da Segunda Série").
- 6.15 *Pagamento do Valor Nominal.* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das

obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal:

- I. de cada uma das Debêntures da Primeira Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais e sucessivas, cada uma no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série, devidas em 15 de julho de 2016 e na Data de Vencimento da Primeira Série; e
- II. de cada uma das Debêntures da Segunda Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais e sucessivas, cada uma no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, devidas em 15 de julho de 2018 e na Data de Vencimento da Segunda Série.

6.16 *Remuneração da Primeira Série.* A remuneração de cada uma das Debêntures da Primeira Série será a seguinte:

- I. *atualização monetária:* o Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série não será atualizado monetariamente; e
- II. *juros remuneratórios:* sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", 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 sobretaxa de um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e, em qualquer caso, limitado a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Sobretaxa da Primeira Série"), e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração da Primeira Série", calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração da Primeira Série será paga semestralmente a partir da Data de Emissão, no dia 15 (quinze) dos meses de julho e janeiro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em

15 de janeiro de 2013 e o último, na Data de Vencimento da Primeira Série. A Remuneração da Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J – valor unitário da Remuneração da Primeira Série devida em cada data de pagamento de Remuneração da Primeira Série, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNe – saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros – fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* (Subretaxa da Primeira Série), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

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

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

Sendo que:

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

k – número de ordem das Taxas DI-Over, variando de "1" até "n";

TEDI<sub>k</sub> – Taxa DI-Over, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$\text{TEDI}_k = \left( \frac{\text{TDI}_k}{100} + 1 \right)^{360} - 1$$

Sendo que:

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

FatorSpread = Sobretaxa da Primeira Série, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left\lceil \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^n \right\rceil$$

Sendo que:

spread = Sobretaxa da Primeira Série, acrescido sobre a Taxa DI, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 4 (quatro) casas decimais; e

n = número de dias úteis entre a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela CETIP.

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

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

Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

- 6.16.1 Observado o disposto na Cláusula 6.16.2 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série previstas nesta Escritura de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou os Debenturistas da Primeira Série, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

6.16.2 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures da Primeira Série por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição à Taxa DI. Caso não haja um novo parâmetro legalmente estabelecido, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série para deliberar, em comum acordo com a Companhia e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures da Primeira Série a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures da Primeira Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e/ou os Debenturistas quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures da Primeira Série. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série prevista acima, referida assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série não será realizada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série previstas nesta Escritura de Emissão, sendo certo que, até a data de divulgação da Taxa DI nos termos aqui previstos, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente. Caso, na assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures da Primeira Série entre a Companhia e Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, a Companhia se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Debêntures da Primeira Série em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série prevista acima ou na Data de Vencimento da Primeira Série, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série em circulação, acrescido da Remuneração da Primeira Série, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento

de Remuneração da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

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

- I. *atualização monetária:* o Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série será atualizado pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBCA"), desde a Data de Emissão até a data de seu efetivo resgate, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série automaticamente ("Atualização Monetária da Segunda Série"). Sem prejuízo dos pagamentos em ocorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Atualização Monetária da Segunda Série será paga nas mesmas datas e na mesma proporção das amortizações do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, conforme previsto na Cláusula 6.15 acima, inciso II. O Valor Nominal das Debêntures da Segunda Série, atualizado pela Atualização Monetária da Segunda Série, será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, atualizado pela Atualização Monetária da Segunda Série, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações mensais do IBCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{i=1}^n \left( \frac{MI_i}{MI_{i-1}} \right)^{12}, \text{ onde:}$$

n = número total de números-índices considerados na atualização monetária de cada uma das Debêntures da Segunda Série, sendo "n" um número inteiro;

NI<sub>t</sub> = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário das Debêntures da Segunda Série. Após a data de aniversário, o valor do número-índice do mês de atualização;

NI<sub>k</sub> = valor do número-índice do mês anterior ao mês "k";

dup = número de dias úteis entre a última data de aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preços, sendo "dup" um número inteiro; e

dui = número de dias úteis entre a última data de aniversário e a data de aniversário imediatamente subsequente, sendo "dui" um número inteiro.

A aplicação da Atualização Monetária da Segunda Série incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a esta Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade.

Os fatores resultantes das expressões  $\left(\frac{NI_t}{NI_k}\right)^{\frac{dup}{dui}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtivo é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Considera-se data de aniversário todo dia 15 (quinze) de cada mês.

Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas datas de aniversário consecutivas.

Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil (conforme definido na Cláusula 6.25 abaixo) subsequente.

O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais ao divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo; e

- II. *juros remuneratórios*: sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, atualizado pela Atualização Monetária da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a uma determinada percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e, em qualquer caso, limitado a 6,15% (seis inteiros e quinze centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Juros de

Segunda Série", e, em conjunto com a Atualização Monetária de Segunda Série, "Remuneração da Segunda Série", e a Remuneração da Primeira Série e a Remuneração da Segunda Série, quando referidas indistintamente, "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures da Segunda Série desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Juros da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, os Juros da Segunda Série serão pagos anualmente a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de julho de 2013 e o último, na Data de Vencimento da Segunda Série. Os Juros da Segunda Série serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = \{VNa \times [FatorJuros \cdot 1]\}$$

Sendo que:

J = valor unitário dos Juros da Segunda Série devidos em cada data de pagamento de Juros da Segunda Série, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, atualizado pela Atualização Monetária da Segunda Série, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left[ \left( \frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{360}} \right]$$

Sendo que:

taxa = taxa de juros fixa, conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

DP = número de dias úteis entre a Data de Emissão ou a data de pagamento dos Juros da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

- 6.17.1 Observado o disposto na Cláusula 6.17.2 abaixo, se quando no cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Segunda Série previstas nesta Escritura de Emissão, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou os Debenturistas da Segunda Série, quando da divulgação posterior do IPCA.
- 6.17.2 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures da Segunda Série por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA. Caso não haja um novo parâmetro legalmente estabelecido, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção do IPCA ou de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série para deliberar, em comum acordo com a Companhia e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures da Segunda Série a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures da Segunda Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Segunda Série previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração do IPCA, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e/ou os Debenturistas da Segunda Série quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures da Segunda Série. Caso o IPCA volte a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série prevista acima, referida assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série não será realizada, e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Segunda Série previstas nesta Escritura de Emissão, sendo certo que, até a data de divulgação do IPCA nos termos aqui previstos, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Segunda Série previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração do IPCA, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente. Caso, na assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures da Segunda Série entre a Companhia e Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação, a Companhia se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das

Debêntures da Segunda Série em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série prevista acima ou na Data de Vencimento da Segunda Série, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série em circulação, acrescido da Remuneração da Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Segunda Série previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração do IPCA, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

- 6.18 *Reparação Programada.* Não haverá reparação programada.
- 6.19 *Resgate Antecipado Facultativo.* Exceto pelo disposto na Cláusula 6.21 abaixo, a Companhia não poderá, voluntariamente, realizar o resgate antecipado facultativo de qualquer das Debêntures.
- 6.20 *Amortização Antecipada Facultativa.* A Companhia não poderá, voluntariamente, realizar a amortização antecipada facultativa de qualquer das Debêntures.
- 6.21 *Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.* A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado, total ou parcial, das Debêntures em circulação, em geral ou por série, conforme o que for definido pela Companhia, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que será endereçada a todos os Debenturistas, em geral ou por série, conforme o que for definida pela Companhia, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Debenturistas, em geral ou por série, conforme o que for definido pela Companhia, para aceitar o resgate antecipado das Debêntures de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado"):
1. a Companhia realizará a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado por meio de comunicação ao Agente Fiduciário e, na mesma data, por meio de publicação de anúncio nos termos da Cláusula 6.30 abaixo ("Edital de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, incluindo(a) se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será relativa à totalidade ou a parte das Debêntures em circulação e se abrangerá todas as séries ou determinada série a ser especificada; (b) caso a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado se refira a parte das Debêntures em circulação, a quantidade de Debêntures em circulação objeto da

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

- II. após a publicação do Edital de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, os Debenturistas que optarem pela adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado terão o prazo de 10 (dez) Dias Úteis para se manifestarem formalmente perante o Agente Fiduciário, tendo a qual a Companhia terá o prazo de 3 (três) Dias Úteis para proceder à liquidação da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, a qual ocorrerá em uma única data para todos as Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, observado que a Companhia somente poderá resgatar antecipadamente a quantidade de Debêntures que tenham sido indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado;
- III. a Companhia deverá (a) na respectiva data de término do prazo de adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário a respectiva data do resgate antecipado; e (b) com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado, comunicar à Instituição Escriitoradora, ao Banco Mandatário, à CEHP e à BM&FBOVESPA a data da realização do respectivo resgate antecipado;
- IV. o valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será equivalente ao saldo devedor do Valor Nominal, acrescido (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e (b) se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido aos Debenturistas, a exclusivo critério da Companhia, o qual não poderá ser negativo;

- V. caso a Companhia opte pelo resgate antecipado parcial das Debêntures e a quantidade de Debêntures que tenham sido indicadas em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado seja maior do que a quantidade à qual a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado foi originalmente direcionada, então o resgate antecipado será feito mediante sorteio, conduzido pelo Agente Fiduciário e cujo procedimento será definido no Edital de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado. Os Debenturistas sorteados serão informados sobre o resultado do sorteio, por escrito, com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da data do respectivo resgate antecipado;
- VI. o pagamento das Debêntures resgatadas antecipadamente por meio da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será realizado nos termos da Cláusula 6.24 abaixo; e
- VII. com relação às Debêntures (a) que estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, o resgate antecipado parcial deverá ocorrer por meio de "operação de compra e venda definitiva no mercado secundário", sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, rateio e validação da quantidade de Debêntures a serem resgatadas antecipadamente serão realizadas fora do âmbito da CETIP, observado que, caso a CETIP venha a implementar outra funcionalidade para operacionalização do resgate antecipado, não haverá a necessidade de aditamento a esta Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade; (b) que estejam custodiadas eletronicamente na BM&FBOVESPA, o resgate antecipado parcial deverá ocorrer por meio dos procedimentos da BM&FBOVESPA; e (c) que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP ou na BM&FBOVESPA, o resgate antecipado parcial deverá ocorrer por meio dos procedimentos da Instituição Escriituradora.
- 6.22 *Aquisição Facultativa.* A Companhia poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em circulação desde que observe o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e na regulamentação aplicável da CVM. As Debêntures adquiridas pela Companhia poderão, a critério da Companhia, ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Companhia para permanência em tesouraria nos termos desta Cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração aplicável às demais Debêntures em circulação.
- 6.23 *Direito ao Recebimento dos Pagamentos.* Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Debenturistas nos termos desta Escritura de

Emissão aqueles que forem Debenturistas no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

- 6.24 *Local de Pagamento.* Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia e/ou pela Outorgante, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia, serão realizados (i) pela Companhia, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal, à Remuneração, a prêmio de resgate antecipado e aos Encargos Moratórios, e com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, por meio da CETIP; (ii) pela Companhia, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal, à Remuneração, a prêmio de resgate antecipado e aos Encargos Moratórios, e com relação às Debêntures que estejam custodiadas na BM&FBOVESPA, por meio da BM&FBOVESPA; (iii) pela Companhia, com relação às Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP ou na BM&FBOVESPA, por meio da Instituição Escriituradora ou em sua sede, conforme o caso; ou (iv) pela Outorgante, em qualquer caso, por meio da Instituição Escriituradora ou em sua sede, conforme o caso.
- 6.25 *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 (assim entendido como qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo ("Dia Útil")) subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da CETIP ou da BM&FBOVESPA, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo.
- 6.26 *Encargos Moratórios.* Ocorrendo impropriedade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) ("*Encargos Moratórios*").
- 6.27 *Decadência dos Direitos aos Acréscimos.* O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer

comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impuntualidade no pagamento.

- 6.28 *Isenção Tributária.* Caso qualquer Devedor tenha imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis anteriores à data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória da referida imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado de seus pagamentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.
- 6.29 *Vencimento Antecipado.* Sujeito ao disposto nas Cláusulas 6.29.1, 6.29.2 e 6.29.3 abaixo, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos encargos moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer dos seguintes eventos (cada evento, um "Evento de Inadimplemento"):
- I. inadimplemento, pela Companhia e/ou pela Outorgante, conforme o caso, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia, na respectiva data de pagamento prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia, independentemente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial;
  - II. inadimplemento, pela Companhia e/ou pela Outorgante, conforme o caso, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para as quais o prazo de cura tenha sido expressamente excluído;
  - III. não utilização, pela Companhia, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos da Cláusula 4.1 acima;
  - IV. invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia desta Escritura de Emissão (e/ou de qualquer de suas disposições) e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia (e/ou de qualquer de suas disposições).

declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória;

- V. questionamento judicial, pela Companhia, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Companhia ("Controladora"), por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Companhia, incluindo a Outorgante ("Controlada"), de qualquer disposição desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia e/ou de qualquer das Garantias;
- VI. questionamento judicial, por qualquer pessoa que não aquelas indicadas no inciso V acima, acerca da validade, eficácia, executibilidade ou eficácia desta Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia, não definitivamente sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis;
- VII. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia e/ou pela Outorgante, conforme o caso, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia, sem a prévia aprovação, por escrito, de Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação;
- VIII. conforme aplicável, rescisão, distrato, aditamento ou qualquer forma de alteração, cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, arrendamento, doação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus")) (exceto pelas Garantias), em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, de ou sobre qualquer dos bens objeto das Garantias ou direitos a eles inerentes, exceto, exclusivamente no caso de cessão, transmissão de direitos, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, doação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra

forma de transferência ou disposição realizada para a Companhia ou para qualquer Controlada, desde que a Companhia ou tal Controlada assumia, integral e incondicionalmente, todas as obrigações relativas à Garantia, inclusive por meio de aditamento aos respectivos Contratos das Garantias;

- IX. se aplicável, não atendimento, após decorridos eventuais prazos de cura previstos nos Contratos de Garantia, às obrigações de reforço e/ou aos limites, percentuais e/ou valores das Garantias;
- X. (a) liquidação, dissolução ou extinção da Companhia e/ou de qualquer Controlada, exceto (i) se a liquidação, dissolução e/ou extinção decorrer de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento, nos termos do inciso XII abaixo; ou (ii) pela liquidação, dissolução ou extinção de uma Controlada inativa, ou seja, sem atividades operacionais há mais de 12 (doze) meses; (b) decretação de falência da Companhia e/ou de qualquer Controlada; (c) pedido de autofalência formulado pela Companhia e/ou por qualquer Controlada; (d) pedido de falência da Companhia e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Companhia e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;
- XI. transformação da forma societária da Companhia de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- XII. cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Companhia e/ou qualquer Controlada, exceto:
- (a) se previamente autorizado por Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, e por Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação; ou
- (b) exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Companhia, se tiver sido assegurado aos Debenturistas que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures de que forem titulares, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a

- Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; ou
- (c) pela incorporação, pela Companhia (de modo que a Companhia seja a incorporadora), de qualquer Controlada ou de ações de emissão de qualquer Controlada; ou
  - (d) pela cisão de Controlada com versão da totalidade do acervo cindido para a Companhia; ou
  - (e) por qualquer cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária realizada exclusivamente entre Controladas;
- XIII. redução de capital social da Companhia, exceto se previamente autorizado por Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, e por Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;
- XIV. amortização de ações de emissão da Companhia ou reembolso de ações de acionistas da Companhia, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia (tendo por base as então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia (conforme definido na Cláusula 7.) abaixo, inciso 1, alínea (b))), exceto se previamente autorizado por Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, e por Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação;
- XV. aquisição do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Companhia (conforme definido em seu estatuto social) e/ou de qualquer Controlada;
- XVI. alteração do objeto social da Companhia e/ou de qualquer Controlada, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se:
- (a) previamente autorizado por Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, e por

Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação; ou

- (b) não resultar em alteração da atividade principal da Companhia ou da respectiva Controlada;
- XVII. comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia e/ou pela Outorgante, conforme o caso, nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia é falsa, enganosa, incorreta, inconsistente ou incompleta;
- XVIII. inadimplemento, pela Companhia e/ou por qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), ou vencimento antecipado, de qualquer dívida ou obrigação da Companhia e/ou de qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- XIX. protesto de títulos contra a Companhia e/ou qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de intimação do protesto, tiver sido validamente comprovado ao Agente Fiduciário que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);
- XX. inadimplemento, pela Companhia e/ou por qualquer Controlada, de qualquer decisão judicial e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Companhia e/ou qualquer Controlada, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- XXI. alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Companhia e/ou por qualquer Controlada, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativo(s) em valor, individual ou, por cada período de 12 (doze) meses desde a Data de Emissão, agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, para qualquer sociedade que não seja uma Controlada, exceto por alienações de

- imóveis realizadas no âmbito do exercício do objeto social da Companhia no curso normal de seus negócios e de forma consistente com práticas pretéritas;
- XXII. desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, da propriedade e/ou da posse, direta ou indireta, de ativo(s) da Companhia e/ou de qualquer Controlada;
- (a) em valor, individual ou, por cada período de 12 (doze) meses desde a Data de Emissão, agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas; ou
- (b) que resulte em pagamento de indenização à Companhia e/ou a qualquer Controlada, em valor inferior a 20% (vinte por cento) do valor de mercado do(s) respectivo(s) ativo(s);
- XXIII. distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Companhia, caso a Companhia e/ou a Outorgante, conforme o caso, esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Companhia vigente na Data de Emissão;
- XXIV. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas pelos órgãos competentes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia e/ou por qualquer das Controladas, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);
- XXV. cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM;
- XXVI. se os Debenturistas deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com os demais credores das demais dívidas quirografárias da Companhia, exceto no que tange às obrigações que gozem de preferência ou privilégio por força de disposição legal;
- XXVII. mudança relevante nas condições econômicas, no estado financeiro e/ou operacionais da Companhia, que comprovadamente (mediante a publicação de fato relevante ou de comunicados ao mercado pela

Companhia, nos termos da Instrução CVM 358, bem como na regulamentação aplicável), afete negativamente a capacidade da Companhia cumprir com suas obrigações financeiras, a exclusivo critério dos Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, e dos Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação; ou

XXVIII. não observância, pela Companhia, do índice financeiro abaixo ("Índice Financeiro"), a ser apurado pelo Auditor Independente (conforme definido na Cláusula 7.1 abaixo, inciso I, alínea (a)) trimestralmente, nos termos da Cláusula 7.1 abaixo, inciso II, alínea (a), e verificado pelo Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Agente Fiduciário, das informações a que se refere a Cláusula 7.1 abaixo, inciso II, alínea (a), tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, a partir, inclusive, das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas a 30 de junho de 2012: índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida (conforme definido na Cláusula 6.29.5 abaixo, inciso I) pelas Propriedades para Investimento (conforme definido na Cláusula 6.29.5 abaixo, inciso III), que deverá ser igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento).

6.29.1 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.29 acima, incisos I, III, IV, V, VII, X, XI, XII, XIII, XIV, XVI, XVIII, XIX, XXIII, XXV ou XXVI, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

6.29.2 Ocorrendo qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento (que não sejam aqueles previstos na Cláusula 6.29.1 acima), o Agente Fiduciário deverá, inclusive para fins do disposto nas Cláusulas 8.6 e 8.6.1 abaixo, convocar, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que constatar sua ocorrência, assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série e assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série, a se realizarem no prazo mínimo previsto em lei. Se, nas referidas assembleias gerais de Debenturistas, Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, e Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação, decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, ou, ainda, em caso de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, o Agente Fiduciário não deverá declarar o vencimento

antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; e, o contrário, ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida assembleia geral de Debenturistas, o Agente Fiduciário deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

- 6.29.3 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Companhia se obriga a resgatar a totalidade das Debêntures em circulação, com o seu consequente cancelamento, obrigando-se a pagar o saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.
- 6.29.4 Em caso de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, inclusive em decorrência da execução ou execução de qualquer das Garantias, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, inclusive em decorrência da execução ou execução de qualquer das Garantias, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Companhia e/ou pela Outorgante, conforme o caso, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia, em relação às obrigações decorrentes das Debêntures, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; e (iii) saldo devedor do Valor Nominal. A Companhia permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos e despesas incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, declarando a Companhia, neste ato, que tal saldo devedor será considerado título executivo extrajudicial.

6.29.5 Para os fins desta Escritura de Emissão:

- I. "Dívida Líquida" significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, o valor equivalente à Dívida Total, menos (a) o valor em caixa e equivalentes de caixa, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; e (b) valores relativos à variação cambial relativa ao principal de *notes* perpétuas emitidas no exterior;
- II. "Dívida Total" significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, (a) toda dívida por dinheiro emprestado, incluindo, sem limitação, contratos de empréstimo, cédulas de crédito bancário, títulos de crédito, desconto de contas a receber e valores mobiliários representativos de dívida; (b) todas as obrigações decorrentes de preço de aquisição diferido de ativos ou serviços, incluindo obrigações sob qualquer venda condicional ou outro contrato com retenção de propriedade com relação ao ativo adquirido; (c) todas as obrigações constantes de contratos de câmbio (incluindo, sem limitação, adiantamentos sobre contrato de câmbio (ACUs) e contratos para adiantamentos sobre cambiais entregues (ACEs)), e todas as obrigações sob conta garantida/cheque especial ou operações financeiras para fornecimento (*comproventar*) ou outros documentos similares; (d) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a qualquer securitização de quaisquer produtos, recebíveis ou outro ativo; (e) todas as obrigações caracterizadas como arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro e obrigações similares sob arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro sintético; (f) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a aceites, cartas de crédito, apólices de seguro de garantias financeiras ou extensões de crédito similares; (g) todas as obrigações de resgatar, retirar, liquidar ou, de qualquer forma, realizar qualquer pagamento, em relação ao capital social; (h) todas as obrigações líquidas em relação a qualquer contrato de proteção relativo a taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, ou contratos de *swap*, *cap*, *collar* ou similares relativos a taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, ou qualquer outro contrato de derivativos para transferir ou mitigar riscos de variação de taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, de forma geral ou sob contingências específicas (mas sem considerar o valor de referência (*notional*) a estes relacionados); (i) qualquer Dívida referida nas alíneas (a) a (h) acima ou na alínea (j) abaixo de terceiro que não seja a Companhia que seja garantida pela Companhia e/ou por qualquer Controlada; e (j) qualquer Dívida referida nas alíneas

anteriores garantida por (ou pela qual o titular de tal Dívida tenha em direito existente, contingente ou não, garantido por) qualquer Ônus sobre um ativo da Companhia e/ou de qualquer Controlada, ainda que a Companhia e/ou tal Controlada não tenha assumido ou se tornado responsável pelo pagamento de tal Dívida (e, em relação a esta, o valor da Dívida sob esta alínea (j) será limitado ao valor de tal ativo); e

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

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

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

I. para a Companhia:

BR Properties S.A.

Avenida das Nações Unidas 13.195, Centro Empresarial Berrini

Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar

04578-000 São Paulo, SP

Sr.

Pedro Marcio Daltro dos Santos

Sra. Sonia Bertulli

Telefone:

(11) 3201-1020

(11) 3201-1025

Correio Eletrônico:

[pedro@bpr.com.br](mailto:pedro@bpr.com.br)

[sonia@bpr.com.br](mailto:sonia@bpr.com.br)

Com cópia para:

Dra. Vanessa Rizzon Departamento Jurídico  
Telefone: (11) 3201-1022  
Correio Eletrônico: [vanessar@hrpe.com.br](mailto:vanessar@hrpe.com.br)

II. para o Agente Fiduciário:

Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários  
Avenida das Américas 4200, sala 514, bloco 4  
22640-102 Rio de Janeiro, RJ

At.: Sr. Marco Aurélio Ferreira (Back Office)  
Sra. Nathalia Machado (Jurídico)

Telefone: (21) 3385-4565

Fax-simile: (21) 3385-4046

Correia Eletrônica: [backoffice@pentagontrustee.com.br](mailto:backoffice@pentagontrustee.com.br)  
[juridico@pentagontrustee.com.br](mailto:juridico@pentagontrustee.com.br)

## 7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA

7.1 A Companhia está adicionalmente obrigada a:

- I. fornecer ao Agente Fiduciário ou disponibilizar em sua página na Internet ou na página da CVM na Internet:
  - (a) na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia auditadas por auditor independente registrado na CVM, dentre Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, Ernst & Young Terco Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes e PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes ("Auditor Independente"), relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia");
  - (b) na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social) e a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia com revisão limitada pelo Auditor Independente, relativas ao respectivo trimestre, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM

("Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia", sendo as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia e as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia, quando referidas indistintamente, "Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia")"; e

(c) nos mesmos prazos previstos para o envio dessas informações à CVM, cópia das informações periódicas e eventuais previstas na Instrução CVM 480;

II. fornecer ao Agente Fiduciário:

(a) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso I acima, alíneas (a) e (b), (i) as rubricas necessárias à verificação do Índice Financeiro; (ii) a demonstração do cálculo do Índice Financeiro realizado pelo Auditor Independente; e (iii) declaração firmada por representantes legais da Companhia acerca da veracidade e ausência de vícios do Índice Financeiro, da veracidade, ausência de vícios e suficiência das informações apresentadas e da inexistência de qualquer inadimplemento, pela Companhia e/ou pela Outorgante, conforme o caso, de qualquer disposição desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia, e/ou de qualquer evento de Inadimplemento, sob pena de impossibilidade de verificação e conferência pelo Agente Fiduciário, podendo o Agente Fiduciário solicitar à Companhia e/ou ao Auditor Independente todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(b) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data em que forem realizados, avisos aos Debenturistas;

(c) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de ocorrência, informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento;

(d) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de recebimento, envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Companhia relacionada a um Evento de Inadimplemento;

(e) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da

Companhia e/ou de qualquer Controlador e/ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade da Companhia e/ou da Outorgante, conforme o caso, de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia (“Efeito Adverso Relevante”):

- (f) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário;
  - (g) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva celebração, cópia do protocolo de apresentação desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos perante a JUCESP;
  - (h) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva inscrição na JUCESP, uma via original desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos; e
  - (i) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de divulgação, cópia do relatório de reavaliação anual da agência classificadora de risco das Debêntures, contratada na forma do inciso IX abaixo; e
  - (j) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão, declaração firmada por representantes legais da Companhia e acerca da utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos da Cláusula 4.1 acima;
- III. manter atualizado o registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM;
  - IV. cumprir, e fazer com que as Controladas cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
  - V. manter, e fazer com que as Controladas mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante;
  - VI. manter, e fazer com que as Controladas mantenham, seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;

- VII. manter sempre válidas, eficazes, em perfeito ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;
- VIII. contratar e manter contratados, conforme o caso, às suas exclusivas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia, incluindo o Agente Fiduciário, a Instituição Escrituradora, o Banco Mandatário, o Banco Centralizador, a agência de classificação de risco, o sistema de distribuição das Debêntures no mercado primário (SDF e IDA) e o sistema de negociação das Debêntures no mercado secundário (SND e BOVESPAFIX);
- IX. contratar e manter contratada, às suas expensas, pelo menos uma agência de classificação de risco, a ser escolhida entre a Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou a Moody's, para realizar a classificação de risco (*rating*) das Debêntures, devendo, ainda, com relação a pelo menos uma agência de classificação de risco, (a) atualizar a classificação de risco (*rating*) das Debêntures anualmente, até a Data de Vencimento da Primeira Série e a Data de Vencimento da Segunda Série, conforme o caso; (b) divulgar ou permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco; (c) entregar ao Agente Fiduciário os relatórios de classificação de risco preparados pela agência de classificação de risco no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento pela Companhia; e (d) comunicar, na mesma data, ao Agente Fiduciário qualquer alteração e o início de qualquer processo de revisão da classificação de risco; observado que, caso a agência de classificação de risco contratada cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir a classificação de risco das Debêntures, a Companhia deverá (i) contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação dos Devedoristas, bastando notificar o Agente Fiduciário, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou a Moody's; ou (ii) notificar o Agente Fiduciário e convocar assembleia geral de Devedoristas para que estes definam a agência de classificação de risco substituta;
- X. realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures que sejam de responsabilidade da Companhia;

- XI. realizar (a) o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário nos termos da Cláusula 8.4 abaixo, inciso I; e (b) desde que assim solicitado pelo Agente Fiduciário, o pagamento das despesas devidamente comprovadas incorridas pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 8.4 abaixo, inciso II;
- XII. notificar, na mesma data, o Agente Fiduciário da convocação, pela Companhia, de qualquer assembleia geral de Debenturistas;
- XIII. convocar, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, assembleia geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse dos Debenturistas, caso o Agente Fiduciário não o faça no prazo aplicável; e
- XIV. comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais de Debenturistas, sempre que solicitada.

## 8. AGENTE FIDUCIÁRIO

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

- I. é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- II. está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- III. o representante legal do Agente Fiduciário que assina esta Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia tem, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estendo o respectivo mandato em pleno vigor;
- IV. esta Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

- V. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas (a) não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;
- VI. aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia;
- VII. conhece e aceita integralmente esta Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia e todos os seus termos e condições;
- VIII. verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão;
- IX. verificará a regularidade da constituição das Garantias, devendo observar a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia;
- X. está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;
- XI. não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada, ou, em caso de alteração, a que vier a substituí-la ("Instrução CVM 28"), e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- XII. não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM 28;
- XIII. não tem qualquer ligação com a Companhia e/ou a Outorgante que o impeça de exercer suas funções;
- XIV. na data de celebração desta Escritura de Emissão, conforme organograma encaminhado pela Companhia, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário às seguintes emissões:
- 1a) primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quitografária, com garantia fidejussória e garantias reais adicionais, em série única, para distribuição

pública com esforços restritos de distribuição, de Ode Properties S.A. (cuja denominação anterior era W Torre Properties S.A.), a qual foi incorporada pela Companhia, com vencimento em 30 de setembro de 2015, em que foram emitidas 90 (noventa) debêntures, na data de emissão, no valor de R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais), não tendo ocorrido, até a data de celebração desta Escritura de Emissão, qualquer evento de resgate, conversão, repactuação ou inadimplemento, tendo sido amortizados, até a data de celebração desta Escritura de Emissão, aproximadamente 22,2% (vinte e dois inteiros e dois décimos por cento) do valor nominal de cada uma de tais debêntures em circulação, sendo tais debêntures garantidas por cessão fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Companhia (como sucessora da emissora), no valor correspondente a 36,16% (trinta e seis inteiros e dezesseis centésimos por cento) do saldo devedor de tais debêntures; e

- (b) primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, com garantia adicional real, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, de BTG Pactual Holding S.A., com vencimento em 30 de novembro de 2013, em que foram emitidas 280 (duzentas e oitenta) debêntures, na data de emissão, no valor de R\$280.000.000,00 (duzentos e oitenta milhões de reais), não tendo ocorrido, até a data de celebração desta Escritura de Emissão, qualquer evento de resgate, conversão, repactuação ou inadimplemento, não tendo sido amortizadas, até a data de celebração desta Escritura de Emissão, quaisquer parcelas do valor nominal de cada uma de tais debêntures em circulação, sendo tais debêntures garantidas por alienação fiduciária de ações de emissão de Banco BTG Pactual S.A. de titularidade da emissora, no valor correspondente a 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor de tais debêntures; e

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

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

- 8.3 Em caso de ausência, impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, aplicar-se-ão as seguintes regras:
- I. é facultado aos Debenturistas, após o encerramento da Oferta, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em assembleia geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim;
  - II. caso o Agente Fiduciário não possa continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura de Emissão, deverá comunicar imediatamente o fato aos Debenturistas, solicitando sua substituição e convocar assembleia geral de Debenturistas para esse fim;
  - III. caso o Agente Fiduciário renuncie às suas funções, deverá permanecer no exercício de suas funções até que uma instituição substituta seja indicada pela Companhia e aprovada pela assembleia geral de Debenturistas e assumir efetivamente as suas funções;
  - IV. serão realizadas, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série e assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série, para a escolha do novo agente fiduciário, que poderão ser convocadas pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Companhia, por Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, e/ou por Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação, ou pela CVM; na hipótese da convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo aqui previsto, caberá à Companhia efetua-la, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário;
  - V. a substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário (a) está sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 9º da Instrução CVM 281; e (b) deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura de Emissão;
  - VI. os pagamentos ao Agente Fiduciário substituído serão realizados observando-se a proporcionalidade ao período da efetiva prestação dos serviços;

- VII. o agente fiduciário substituto fará jus à mesma remuneração percebida pelo anterior, caso (a) a Companhia não tenha concordado com o novo valor da remuneração do agente fiduciário proposto pelas assembleias gerais de Debenturistas a que se refere o inciso IV acima; ou (b) as assembleias gerais de Debenturistas a que se refere o inciso IV acima não deliberem sobre a matéria;
  - VIII. o agente fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la à Companhia e aos Debenturistas nos termos das Cláusulas 6.20 e 6.31 acima; e
  - IX. aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos emanados da CVM.
- 8.4** Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário, ou a instituição que vier a substituí-lo nessa qualidade:
- I. receberá uma remuneração:
    - (a) de R\$5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais) por ano, devida pela Companhia, sendo a primeira parcela da remuneração devida no 5º (quinto) Dia Útil contado da data de celebração desta Escritura de Emissão, e as demais, no mesmo dia dos anos subsequentes, até o vencimento da Emissão, ou enquanto o Agente Fiduciário representar os interesses dos Debenturistas;
    - (b) reajustado anualmente, desde a data de pagamento da primeira parcela, pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado, divulgada pela Fundação Getúlio Vargas, ou do índice que eventualmente o substitua, calculada *pro rata temporis*, se necessário;
    - (c) acrescida do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo Imposto Sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza - IR;
    - (d) devida até o vencimento, resgate ou cancelamento das Debêntures e mesmo após o seu vencimento, resgate ou cancelamento na hipótese de atuação do Agente Fiduciário na cobrança de eventuais inadimplências relativas às Debêntures não sanadas pela Companhia, casos em que a remuneração devida ao Agente Fiduciário será calculada proporcionalmente

aos meses de atuação do Agente Fiduciário, com base no valor da alínea (a) acima, reajustado conforme a alínea (b) acima;

- (c) acrescida, em caso de mora em seu pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sobre os valores em atraso, sem prejuízo da atualização monetária, de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e
- (f) realizada mediante depósito na conta corrente a ser indicada por escrito pelo Agente Fiduciário à Companhia, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento;

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

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

III. poderá, em caso de inadimplência da Companhia no pagamento das despesas a que se refere o inciso II acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Debenturistas adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a

incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas, despesas estas que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Companhia, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas, na proporção de seus créditos, incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunidade dos Debenturistas; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas bem como sua remuneração, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Debenturistas para cobertura do risco de sucumbência; e

- IV. o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas que não tenha sido salgado na forma prevista no inciso III acima será acrescido à dívida da Companhia, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.
- 8.5 Além de outros previstos em lei, na regulamentação da CVM e nesta Escritura de Emissão, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:
- I. responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;
  - II. custear (a) todas as despesas decorrentes da execução dos seus serviços, incluindo todos os tributos, municipais, estaduais e federais, presentes ou futuros, devidas em decorrência da execução dos seus serviços, observado o disposto na Cláusula 8.4 acima, inciso I, alínea (c), e na Cláusula 8.4 acima, incisos II e III; e (b) todos os encargos cíveis, trabalhistas e/ou previdenciários;
  - III. proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo emprega na administração dos seus próprios bens;
  - IV. renunciar à função, na hipótese de superveniente de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
  - V. conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
  - VI. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, conforme já verificado nos termos da declaração prevista acima, diligenciando

no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- VII. promover nos competentes órgãos, caso a Companhia ou a Outorgante, conforme o caso, não o faça, a inscrição e/ou o registro desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia e as respectivas averbações de seus aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes;
- VIII. acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- IX. emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- X. verificar a regularidade da constituição das Garantias e dos valores dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e executibilidade, nos termos desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia;
- XI. examinar a proposta de substituição de qualquer das Garantias, manifestando, se for o caso, sua expressa e justificada concordância, após aprovação pelos Debenturistas, reunidos em assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série e assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série;
- XII. intinar a Companhia e o Outorgante a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, nos termos desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia;
- XIII. solicitar, quando considerar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Companhia, necessárias e pertinentes das distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Companhia e, também, da localidade onde se situem os Imóveis Aliados Fiduciariamente;
- XIV. solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Companhia e/ou na Outorgante;
- XV. convocar, quando necessário, assembleia geral de Debenturistas nos termos da Cláusula 9.3 abaixo;
- XVI. comparecer às assembleias gerais de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- XVII. elaborar, no prazo legal, e enviar uma cópia à Companhia, na mesma data em que disponibilizar aos Debenturistas, relatório anual

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

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

previstos no artigo 12, inciso XVII, alínea (k), itens 1 a 7, da Instrução CVM 28; e

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

- XVIII. disponibilizar o relatório a que se refere o inciso XVII acima até 30 de abril de cada ano ao menos na sede da Companhia, no escritório do Agente Fiduciário ou, quando instituição financeira, no local por ela indicado, na CVM, na CETIP, na BM&FBOVESPA e na sede do Coordenador Líder;
- XIX. publicar, às expensas da Companhia, nos termos da Cláusula 6.30 acima, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório a que se refere o inciso XVII acima encontra-se à disposição nos locais indicados no inciso XVIII acima;
- XX. manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões perante a Companhia, a Instituição Escrituradora, o Banco Mandatário, a CETIP e a BM&FBOVESPA, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Companhia expressamente autoriza, desde já, a Instituição Escrituradora, o Banco Mandatário, a CETIP e a BM&FBOVESPA a atenderem quaisquer solicitações realizadas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures, e seus respectivos Debenturistas;
- XXI. coordenar o sorteio das Debêntures a serem resgatadas nos casos previstos nesta Escritura de Emissão, se aplicável;
- XXII. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, inclusive (a) daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; (b) daquela relativa à obrigação de manutenção da contratação de agência de classificação de risco para atualização do relatório de classificação de risco das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.1 acima, inciso IX; e (c) daquela relativa à observância do Índice Financeiro;
- XXIII. notificar os Debenturistas, se possível individualmente, ou, caso não seja possível, nos termos da Cláusula 6.30 acima, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que o Agente Fiduciário tomou conhecimento, de qualquer inadimplemento, pela Companhia e/ou pela Outorgante, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, sendo que comunicação de igual teor deve ser enviada à Companhia, à CVM, à CETIP e à BM&FBOVESPA;

- XXIV. divulgar as informações referidas no inciso XVII acima, alínea (j), em sua página na Internet tão logo delas tenha conhecimento;
  - XXV. divulgar, em sua página na Internet ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário das Debêntures, calculado, em conjunto, pela Companhia e pelo Agente Fiduciário; e
  - XXVI. enviar à ANBIMA, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, os relatórios de classificação de risco das Debêntures elaborados pela agência de classificação de risco contratada pela Companhia, nos termos da Cláusula 7.1 acima, inciso IX.
- 8.6 No caso de inadimplemento, pela Companhia e/ou pela Outorgante, de qualquer de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia, não sanado nos prazos previstos na Cláusula 6.29 acima, conforme aplicáveis, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Debenturistas, devendo para tanto:
- I. declarar, observadas as condições desta Escritura de Emissão, antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e cobrar seu principal e acessórios;
  - II. observadas as disposições desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, executar as Garantias, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, aos Debenturistas;
  - III. requerer a falência da Companhia, se não existirem garantias reais;
  - IV. tomar quaisquer outras providências necessárias para que os Debenturistas realizem seus créditos; e
  - V. representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial, recuperação extrajudicial ou, se aplicável, intervenção ou liquidação extrajudicial da Companhia e/ou da Outorgante.
- 8.6.1 Observado o disposto nas Cláusulas 6.29, 6.29.1, 6.29.2 e 6.29.3 acima, o Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas na Cláusula 8.6 acima, incisos I a IV, se, convocada a assembleia geral de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade das Debêntures em circulação. Na hipótese da Cláusula 8.6 acima, inciso V, será suficiente a deliberação da maioria das Debêntures em circulação.
- 8.7 O Agente Fiduciário não será obrigado a realizar qualquer verificação de veracidade de qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Companhia ou por terceiros a seu pedido,

para se basear nas suas decisões, e não será responsável pela elaboração desses documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Companhia elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

- 8.8 O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Debenturistas, nos termos da Cláusula 9 abaixo, obrigando-se, tão-somente, a agir em conformidade com as instruções que lhe foram transmitidas pelos Debenturistas, nos termos da Cláusula 9 abaixo, e de acordo com as atribuições que lhe são conferidas por lei, pela Cláusula 8.5 acima e pelas demais disposições desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia. 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 que lhe forem transmitidas conforme definidas pelos Debenturistas, nos termos da Cláusula 9 abaixo, e reproduzidos perante a Companhia e a Outorgante.
- 8.9 A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 28, dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, estando o Agente Fiduciário isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido das disposições legais e regulamentares aplicáveis, desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia.

## 9. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

- 9.1 Os Debenturistas da Primeira Série e os Debenturistas da Segunda Série 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 da Primeira Série e/ou dos Debenturistas da Segunda Série, conforme o caso.
- 9.2 As assembleias gerais de Debenturistas da Primeira Série e as assembleias gerais de Debenturistas da Segunda Série poderão ser convocadas pelo Agente Fiduciário, pela Companhia, por Debenturistas da Primeira Série que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, ou por Debenturistas da Segunda Série que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação, conforme o caso, ou pela CVM.
- 9.3 A convocação das assembleias gerais de Debenturistas da Primeira Série e das assembleias gerais de Debenturistas da Segunda Série dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes nos termos da Cláusula 6.30 acima, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por

Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão, ficando dispensada a convocação no caso da presença da totalidade dos Debenturistas da Primeira Série e/ou dos Debenturistas da Segunda Série, conforme o caso.

- 9.4 As assembleias gerais de Debenturistas da Primeira Série e as assembleias gerais de Debenturistas da Segunda Série instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, metade das Debêntures da Primeira Série em circulação ou metade das Debêntures da Segunda Série em circulação, conforme o caso, e, em segunda convocação, com qualquer quorum.
- 9.5 A presidência e a secretaria das assembleias gerais de Debenturistas da Primeira Série ou das assembleias gerais de Debenturistas da Segunda Série, conforme o caso, caberão aos Debenturistas da Primeira Série e aos Debenturistas da Segunda Série, conforme o caso, eleitos por estes próprios, aos representantes do Agente Fiduciário ou àqueles que foram designados pela CVM.
- 9.6 Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturistas da Primeira Série e das assembleias gerais de Debenturistas da Segunda Série, a cada Debênture em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Exceto pelo disposto na Cláusula 9.6.1 abaixo, todas as deliberações a serem tomadas (i) em assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série, dependerão de aprovação de Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação; e (ii) em assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série, dependerão de aprovação de Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação.
  - 9.6.1 Não estão incluídos no quorum a que se refere a Cláusula 9.6 acima:
    - I. os quorums expressamente previstos em outras Cláusulas desta Escritura de Emissão; e
    - II. as alterações, que somente poderão ser propostas pela Companhia, que deverão ser aprovadas por Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, e por Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação, (a) das disposições desta Cláusula; (b) de qualquer dos quorums previstos nesta Escritura de Emissão; (c) da Remuneração, exceto pelo disposto na Cláusula 6.16.2 acima e/ou na Cláusula 6.17.2 acima; (d) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura de Emissão; (e) do prazo de vigência das Debêntures; (f) da espécie das Debêntures; (g) de qualquer das Garantias; (h) da

criação de evento de repactuação, (j) das disposições relativas a resgate antecipado facultativo; (k) das disposições relativas a amortizações antecipadas facultativas; (l) das disposições relativas à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; ou (l) da redação de qualquer Evento de Inadimplemento.

- 9.7 Para os fins desta Escritura de Emissão, "Debêntures em circulação" significam todas as Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures mantidas em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quorum, pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Companhia; (ii) a qualquer Controladora, a qualquer Controlada e/ou a qualquer coligada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.
- 9.8 O Agente Fiduciário deverá comparecer às assembleias gerais de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.
- 9.9 Aplica-se às assembleias gerais de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

## 10. DECLARAÇÕES DA COMPANHIA

10.1 A Companhia, neste ato, declara que:

- I. a Companhia e as Controladas são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade por ações ou sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras, estão devidamente autorizadas a desempenharem as atividades descritas em seus objetos sociais, e, no caso da Companhia, com registro de companhia aberta perante a CVM;
- II. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- III. os representantes legais da Companhia que assitam esta Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos

mandatos em pleno vigor e de acordo com o estatuto social da Companhia;

- IV. esta Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia e as obrigações aqui e ali previstos constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Companhia, executíveis de acordo com os seus termos e condições;
- V. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e a realização da Emissão e da Oferta (a) não infringem o estatuto social da Companhia e/ou o contrato social da Outorgante; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia e/ou a Outorgante seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia e/ou a Outorgante seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Companhia e/ou da Outorgante, exceto pelas Garantias; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Companhia e/ou a Outorgante e/ou qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Companhia e/ou a Outorgante e/ou qualquer de seus respectivos ativos;
- VI. a Outorgante é única e legítima proprietária, beneficiária e possuidora dos bens objeto das Garantias, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não existindo contra a Outorgante qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, do qual tenha sido citada ou intimada, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar qualquer dos bens objeto das Garantias;
- VII. está, assim como a Outorgante, adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, conforme o caso, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;
- VIII. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI e do IPCA, e a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Companhia, em observância ao princípio da boa-fé;

- IX. as informações prestadas por ocasião do registro da Oferta pela CVM e constantes do prospecto preliminar da Oferta, incluindo o Formulário de Referência (em conjunto, "Prospecto Preliminar"), e do Prospecto Definitivo (o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, em conjunto, "Prospectos") são verdadeiras, consistentes, precisas, completas, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- X. os Prospectos (a) contém e, na data de publicação do Anúncio de Início, contém, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Debêntures, da Companhia e das Controladas, e de suas respectivas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Companhia e das Controladas, e quaisquer outras informações relevantes; (b) não contém e, na data de publicação do Anúncio de Início, não conterão, declarações falsas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes; (c) não contém e, na data de publicação do Anúncio de Início, não conterão, omissões de fatos relevantes; e (d) foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo as normas da CVM e as do Código ANBIMA;
- XI. não há outros fatos relevantes em relação à Companhia, a qualquer das Controladas e/ou às Debêntures não divulgados nos Prospectos cuja omissão faça com que qualquer declaração dos Prospectos seja falsa, inconsistente, imprecisa, incompleta, incorreta e/ou insuficiente;
- XII. as informações contidas nos Prospectos foram dadas de boa-fé, consideradas todas as circunstâncias relevantes no contexto da Oferta e com base em suposições razoáveis;
- XIII. os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário, aos Debenturistas e/ou a qualquer dos Coordenadores no âmbito da Emissão e da Oferta são verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures;
- XIV. as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2009, 2010 e 2011, e aos trimestres encerrados em 31 de março de 2011 e 2012, representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia naquelas datas e para aqueles períodos e

foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

- XV. está, assim como as Controladas, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam igualmente relevantes para a execução de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, e estão adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;
- XVI. está, assim como as Controladas, em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não tenha um Efeito Adverso Relevante;
- XVII. possui, assim como as Controladas, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante;
- XVIII. possui, assim como as Controladas, justo título de todos os seus bens, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante;
- XIX. mantém, assim como as Controladas, seus bens adequadamente segurados, conforme razoavelmente esperado e de acordo com as práticas correntes de mercado;
- XX. inexistem, inclusive em relação às Controladas, (a) descumprimento de qualquer disposição legal, contratual ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que tenha um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão e/ou qualquer dos Contratos de Garantia; e

- XXI. não há qualquer ligação entre a Companhia e/ou a Outorgante e o Agente Fiduciária que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções.
- 10.2 A Companhia, de forma irrevogável e irretroatável, se obriga a indenizar os Debituristas e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custos judiciais e honorários advocatícios) diretamente incorridos e comprovados pelos Debituristas e/ou pelo Agente Fiduciário em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 10.1 acima.
- 10.3 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.2 acima, a Companhia obriga-se a, na mesma data em que tomar conhecimento de que qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 10.1 acima seja falsa e/ou incorreta na data em que foi prestada, notificar tal fato ao Agente Fiduciário.
11. DESPESAS
- 11.1 Correrão por conta da Companhia e/ou da Outorgante, conforme aplicável, todos os custos incorridos com a Oferta ou com a estruturação, emissão, registro e execução das Debêntures e/ou das Garantias, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, da Instituição Escrituradora, do Banco Mandatário, do Banco Centralizador, da agência de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados as Debêntures e/ou às Garantias.
12. DISPOSIÇÕES GERAIS
- 12.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 12.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.
- 12.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidade ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura de Emissão, as partes se obrigam a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura de Emissão, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados o

intenção e o objetivo das partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

- 12.4 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.
- 12.5 As partes reconhecem esta Escritura de Emissão e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 585, incisos I e II, da Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil").
- 12.6 Para os fins desta Escritura de Emissão, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 461, 461-A, 621, 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

### 13. LEI DE REGÊNCIA

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

### 14. FORO

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

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

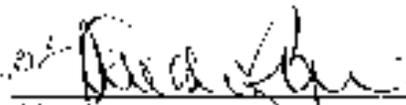
São Paulo, 19 de junho de 2012.

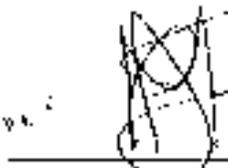
(As assinaturas seguem nas 3 (três) páginas seguintes.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Convertíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Primeira Emissão de BR Properties S.A., celebrado entre BR Properties S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários – Página de Assinaturas 10

**BR PROPERTIES S.A.**

  
\_\_\_\_\_  
Nome: **Claudio Brunl**  
Cargo: **Diretor Presidente**

  
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo: **Pedro Manoel Daltro dos Santos**  
**Diretor**

Instrumento Particular de Escritura de Financiamiento Público de Pagaré en Simple, No Convertible en Acción, de Estricto Cumplimiento Legal, de Prácticas Comunes de BE Properties S.A. celebrado entre BE Properties S.A. y Pentagono S.A. Distribuidora y Titular de Valores Mobiliarios – Régimen de Asuntados 23

## PLK ÁGORA S.A. DISTRIBUIDORA DE TITULOS VALORES MOBILIARIOS

.....  
Notia  
Cargo **Margarita Santoro**  
.....

Instrumento Particular de Escritura de Transação Pública de Dependentes Sócios, No Convertível em Ações, da espécie com Garantia Real, da Prioriza Transição RR Proprietas S.A., celebrado entre RR Proprietas S.A e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários - Página de Assinaturas 3/3

Testemunhas:

Daniela Cristina Souza Belli

Nome: Daniela Cristina Souza Belli  
Id.: RG: 24.411.561-3 SSP/SP  
CPF/MF: CPF/MF 291.048.948-55

Cássia de Oliveira

Nome: Cássia de Oliveira  
Id.: RG 45.156.121-7 SSP/SP  
CPF/MF: CPF/MF 342.086.718-23



[página intencionalmente deixada em branco]

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

Celebram este "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Primeira Emissão de BR Properties S.A." ("Aditamento"):

- I. como emissora e ofertante das debêntures objeto da Escritura de Emissão (conforme definição abaixo) ("Debêntures"):

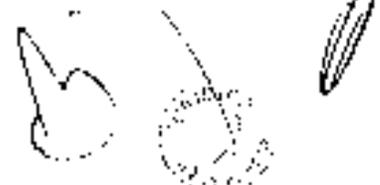
BR PROPERTIES S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A - Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 06.977.751/0001-49, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.316.592, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia") e

- II. como agente fiduciário, nomeado na Escritura de Emissão, representando a comunhão dos titulares das Debêntures da Primeira Série (conforme definido na Escritura de Emissão) ("Debenturistas da Primeira Série") e dos titulares das Debêntures da Segunda Série (conforme definido na Escritura de Emissão) ("Debenturistas da Segunda Série") e, em conjunto com os Debenturistas da Primeira Série, ("Debenturistas"):

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas 4200, bloco 4, sala 514, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário").

CONSIDERANDO que:

- (A) em 19 de junho de 2012, a Companhia e o Agente Fiduciário celebraram o "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Primeira Emissão de BR Properties S.A." ("Escritura de Emissão");



- (B) conforme previsto na Escritura de Emissão, foi realizado o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Cláusula 5.2 da Escritura de Emissão), no qual foram definidas:
- (i) a realização da Emissão em 2 (duas) séries e a emissão de (a) 369.036 (trezentas e sessenta e nove mil e trinta e seis) Debêntures da Primeira Série (já considerando a emissão de 61.566 (sessenta e uma mil, quinhentas e seis) Debêntures Adicionais (conforme definido na Escritura de Emissão) alocadas como Debêntures da Primeira Série); e (b) 230.964 (duzentas e trinta mil, novecentas e sessenta e quatro) Debêntures da Segunda Série (já considerando a emissão de 38.494 (trinta e oito mil, quatrocentas e noventa e quatro) Debêntures Adicionais alocadas como Debêntures da Segunda Série); e
  - (ii) a Remuneração da Primeira Série (conforme definido na Escritura de Emissão), correspondente a juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI (conforme definido na Escritura de Emissão), acrescida de sobretaxa de 1,08% (um inteiro e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e da Remuneração da Segunda Série (conforme definido na Escritura de Emissão), correspondente à incidência, sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, atualizado pela Atualização Monetária da Segunda Série (conforme definido na Escritura de Emissão), de juros remuneratórios correspondentes a 5,85% (cinco inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis,
- (C) as Debêntures ainda não foram subscritas e integralizadas, de modo que não se faz necessária a realização de assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série ou de assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série para aprovar as matérias objeto deste Aditamento; e
- (D) as partes desejam aditar e consolidar a Escritura de Emissão, conforme as alterações previstas neste Aditamento;

que resolvem celebrar este Aditamento, de acordo com os seguintes termos e condições:

## 1. ADITAMENTO

1.1 A Cláusula 2.1, incisos I, II e IV da Escritura de Emissão passarão a vigorar com a seguinte redação:

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

- (a) a ata da RCA da Companhia foi arquivada na JUCESP em 27 de junho de 2012 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP") e no jornal "Valor Econômico" em 21 de junho de 2012; e
- (b) a ata da Reunião de Sócios da Outorgante foi arquivada na JUCESP em 27 de junho de 2012;

II. *inscrição desta Escritura de Emissão*. Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão foi inscrita na JUCESP em 27 de junho de 2012, e seus aditamentos serão inscritos na JUCESP;

( )

IV. *constituição da Cessão Fiduciária*. Nos termos do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, observado o disposto na Cláusula 6.12 abaixo, a Cessão Fiduciária (conforme definido na Cláusula 6.12 abaixo) foi formalizada por meio do "Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia", celebrado em 19 de junho de 2012, entre a Outorgante, o Agente Fiduciário, Itaú Unibanco S.A. ("Banco Centralizador") e a Companhia (na contrapartida e seus aditamentos, "Contrato de Cessão Fiduciária", e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária, "Contratos de Garantia"), e foi constituída mediante o registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos."

1.2 A Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão passará a vigorar com a seguinte redação:

"5.1 *Colocação*. As Debêntures serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 471 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob (i) o regime de garantia firme de colocação, com relação à totalidade das Debêntures, sem considerar as Debêntures Adicionais (conforme definido na Cláusula 6.3.2 abaixo); e (ii) o regime de melhores esforços de colocação, com relação às Debêntures Adicionais, nos termos do "Contrato de Coordenação e Distribuição Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Primeira Emissão de BR Properties S.A." ("Contrato de Distribuição"), com a intermediação de Banco Votorantim S.A. ("Coordenador Líder"), Banco Bradesco BBF S.A. ("Bradesco BBF"), Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual"), Banco Citibank S.A. ("Citi"), Banco Itaú BBA S.A.

(Itaú BBA) e Banco Santander (Brasil) S.A. (Santander), e, em conjunto com o Coordenador Líder, a Bradesco BBI, o BIC Pactual, o Citic e o Itaú BBA, (Coordenadores), instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários."

- 1.3 As Cláusulas 5.2 e 5.2.1 da Escritura de Emissão passarão a vigorar com a seguinte redação:

"5.2 Coleta de Intenções de Investimento. Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 da Instrução CVM 400, sem recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, tendo sido definidas, com a Companhia (Procedimento de Bookbuilding):

- I. a realização da Emissão em 2 (duas) séries e a emissão e a quantidade de Debêntures da Primeira Série e a emissão e a quantidade de Debêntures da Segunda Série, conforme previsto na Cláusula 6.5 abaixo; e
- II. a Remuneração da Primeira Série (conforme definido na Cláusula 6.16 abaixo, inciso II), conforme previsto na Cláusula 6.16 abaixo, inciso II, e a Remuneração da Segunda Série (conforme definido na Cláusula 6.17 abaixo, inciso II), conforme previsto na Cláusula 6.17 abaixo, inciso II.

5.2.1 O resultado do Procedimento de Bookbuilding será divulgado por meio do anúncio de início da Oferta (Anúncio de Início), nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400

- 1.4 A Cláusula 6.2, da Escritura de Emissão passará a vigorar com a seguinte redação:

"6.2 Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão será de R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão, já considerando as Debêntures Adicionais (conforme definido na Cláusula 6.3.2 abaixo)."

- 1.5 As Cláusulas 6.3, 6.3.1 e 6.3.2, da Escritura de Emissão passarão a vigorar com a seguinte redação:

"6.3 Quantidade. Serão emitidas 600.000 (seiscentas mil) Debêntures, já considerando as Debêntures Adicionais.

6.3.1 Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada (sem considerar as Debêntures Adicionais) poderia ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 75.000 (setenta e cinco mil) Debêntures suplementares, nas mesmas condições das Debêntures inicialmente ofertadas,

destinadas a atender excesso de demanda que eventualmente fosse constatado no decurso da Oferta, conforme opção outorgada pela Companhia aos Coordenadores no Contrato de Distribuição, que somente poderia ser exercida pelos Coordenadores em comum acordo com a Companhia até a data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, não sendo hevida tal emissão.

6.3.2 Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada foi acrescida em 100.000 (cem mil) Debêntures adicionais, nas mesmas condições das Debêntures inicialmente ofertadas ("Debêntures Adicionais"), que foram emitidas pela Companhia em comum acordo com os Coordenadores, sendo 61.506 (sessenta e uma mil, quinhentas e seis) Debêntures da Primeira Série e 38.494 (trinta e oito mil, quatrocentas e noventa e quatro) Debêntures da Segunda Série."

1.6 A Cláusula 6.5 da Escritura de Emissão passará a vigorar com a seguinte redação:

"6.5 Séries. A Emissão será realizada em 2 (duas) séries, sendo que:

- I. a primeira série é composta por 369.036 (trezentas e sessenta e nove mil e trinta e seis) Debêntures (já considerando as Debêntures Adicionais alocadas à primeira série) ("Debêntures da Primeira Série") e
- II. a segunda série é composta por 230.964 (duzentas e trinta mil, novecentas e sessenta e quatro) Debêntures (já considerando as Debêntures Adicionais alocadas à segunda série) ("Debêntures da Segunda Série")."

1.7 A Cláusula 6.16, inciso II, da Escritura de Emissão passará a vigorar com a seguinte redação:

- II. juros remuneratórios: sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interbancários 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 sobretaxa de 1,08% (um inteiro e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Sobretaxa da Primeira Série", e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração da Primeira Série"), calculados de forma exponencial e



cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração da Primeira Série será paga semestralmente a partir da Data de Emissão, no dia 15 (quinze) dos meses de julho e janeiro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de janeiro de 2013 e o último, na Data de Vencimento da Primeira Série. A Remuneração da Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração da Primeira Série devida em cada data de pagamento de Remuneração da Primeira Série, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* (Subretaxa da Primeira Série), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

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

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

Sendo que:

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

k = número de ordem das Taxas DI-Over, variando de "1" até "n",

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI-Over, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \frac{DI_k}{100} + 1 \left[ \frac{1}{360} \right];$$

Sendo que:

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

FatorSpread = Sobretaxa da Primeira Série, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

Sendo que:

spread = 1,0800; e

n = número de dias úteis entre a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro.

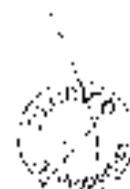
Observações:

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela CBIP.

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

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

Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.



O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

- 1.8 A Cláusula 6.17, inciso II, da Escritura de Emissão passará a vigorar com a seguinte redação:

"II. *Juros remuneratórios*: sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, atualizado pela Atualização Monetária da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 5,85% (cinco inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 360 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Juros da Segunda Série", e, em conjunto com a Atualização Monetária da Segunda Série, "Remuneração da Segunda Série", e a Remuneração da Primeira Série e a Remuneração da Segunda Série, quando referidas indistintamente, "Remuneração"). calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures da Segunda Série desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Juros da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, os Juros da Segunda Série serão pagos anualmente a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de julho de 2013 e o último, na Data de Vencimento da Segunda Série. Os Juros da Segunda Série serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = \{VNa \times [FatorJuros - 1]\}$$

Sendo que:

J = valor unitário dos Juros da Segunda Série devidos em cada data de pagamento de Juros da Segunda Série, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, atualizado pela Atualização Monetária da Segunda Série, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = \left[ \left( \frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{360}} \right]$$

Sendo que:

taxa = 5,8500; e

DP = número de dias úteis entre a Data de Emissão ou a data de pagamento dos Juros da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

## 2. DECLARAÇÕES DA COMPANHIA

- 2.1 A Companhia, neste ato, reitera todas as declarações prestadas na Escritura de Emissão, que se aplicam a este Aditamento, como se aqui estivessem transcritas.

## 3. RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

- 3.1 Todos os demais termos e condições da Escritura de Emissão que não tiverem sido alterados por este Aditamento permanecem válidos e em pleno vigor, sendo transcrita abaixo a versão consolidada da Escritura de Emissão, refletindo as alterações objeto deste Aditamento.

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

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



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

BR PROPERTIES S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A - Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 06.977.751/0001-49, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE: 35.300.316.592, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia"); e

- II. como agente fiduciário, nomeado nesta Escritura de Emissão, representando a comunidade dos titulares das Debêntures da Primeira Série (conforme definido na Cláusula 6.5 abaixo) ("Debenturistas da Primeira Série") e dos titulares das Debêntures da Segunda Série (conforme definido na Cláusula 6.5 abaixo) ("Debenturistas da Segunda Série") e, em conjunto com os Debenturistas da Primeira Série, "Debenturistas";

PENTAGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas 4200, Bloco 4, sala 514, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário");

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

I. ALICUIZAÇÃO

- 1.1 A (i) emissão das Debêntures, nos termos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") ("Emissão"); (ii) oferta pública de distribuição de Debêntures, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei do Mercado de Valores Mobiliários"), da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), da Instrução CVM n.º 471, de 8 de agosto de 2008 ("Instrução CVM 471"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"); e (iii) outorga das Garantias (conforme definido na Cláusula 6.12 abaixo), serão realizadas com base nas deliberações:

1. da reunião do conselho de administração da Companhia realizado em 19 de junho de 2012 ("RCA da Companhia"); e



- II. da reunião de sócios da Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A - Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ sob o nº 09.295.325/0001-13 ("Outorgante"), realizada em 19 de junho de 2012 ("Reunião de Sócios da Outorgante").

2. REQUISITOS

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

- I. *arquivamento e publicação das atas dos atos societários*. Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações:
- (a) a ata da RCA da Companhia foi arquivada na JUCESP em 27 de junho de 2012 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP") e no jornal "Valor Econômico" em 21 de junho de 2012, e
- (b) a ata da Reunião de Sócios da Outorgante foi arquivada na JUCESP em 27 de junho de 2012;
- II. *inscrição desta Escritura de Emissão*. Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão foi inscrita na JUCESP em 27 de junho de 2012, e seus aditamentos serão inscritos na JUCESP;
- III. *constituição da Alienação Fiduciária*. Nos termos do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, observado o disposto na Cláusula 6.11 abaixo, a Alienação Fiduciária (conforme definida na Cláusula 6.11 abaixo) foi formalizada por meio do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia", celebrado em 19 de junho de 2012, entre a Outorgante, o Agente Fiduciário e a Companhia (tal contrato e seus aditamentos, "Contrato de Alienação Fiduciária"), e será constituída mediante o registro do Contrato de Alienação Fiduciária no(s) competente(s) cartório(s) de registro de imóveis;
- IV. *constituição da Cessão Fiduciária*. Nos termos do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, observado o disposto na Cláusula 6.12 abaixo, a Cessão Fiduciária (conforme definida na Cláusula 6.12 abaixo) foi formalizada por meio do "Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia", celebrado em 19 de junho de 2012, entre



a Outorgante, o Agente Fiduciário, Itaú Unibanco S.A. ("Banco Centralizador") e a Companhia do contrato e seus aditamentos, "Contrato de Cessão Fiduciária", e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária, ("Contratos de Garantia"), e foi constituída mediante o registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos;

- V. *registro para distribuição.* As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário por meio (a) do SDT - Módulo de Distribuição de Títulos ("SDT"), administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP"), sendo a distribuição das Debêntures liquidada financeiramente por meio da CETIP; e (b) do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da BM&FBOVESPA;
- VI. *registro para negociação e custódia eletrônica.* As Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário por meio (a) do SND - Módulo Nacional de Debêntures ("SND"), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo as negociações das Debêntures liquidadas financeiramente por meio da CETIP e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP; e (b) do Sistema BOVESPAFIX ("BOVESPAFIX"), administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo as negociações das Debêntures liquidadas financeiramente por meio da BM&FBOVESPA e as Debêntures custodiadas eletronicamente na BM&FBOVESPA;
- VII. *registro pela CVM.* A Oferta será registrada pela CVM, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 400 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto na Instrução CVM 471 e no convênio celebrado para esse fim em 20 de agosto de 2008, conforme aditado, entre a CVM e ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") ("Convênio CVM-ANBIMA"); e
- VIII. *análise prévia pela ANBIMA.* A Oferta será objeto de análise prévia pela ANBIMA, no âmbito do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Atividades Conveniadas" ("Código ANBIMA") e do Convênio CVM-ANBIMA.



3. OBJETO SOCIAL DA COMPANHIA

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

4. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

- 4.1 Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão integralmente utilizados (i) para o resgate da totalidade das 400 (quatrocentas) notas promissórias comerciais, com valor nominal unitário de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), totalizando R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), objeto da primeira emissão de notas promissórias comerciais da Companhia, em série única, remuneradas de acordo com seus respectivos termos e condições; e (ii) o saldo, se houver, para a recomposição de parte do caixa da Companhia utilizado na aquisição da totalidade do capital social da Outorgante.

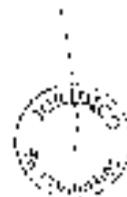
5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

- 5.1 Colocação. As Debêntures serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 471 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob (i) o regime de garantia firme de colocação, com relação à totalidade das Debêntures, sem considerar as Debêntures Adicionais (conforme definido na Cláusula 6.3.2 abaixo); e (ii) o regime de melhores esforços de colocação, com relação às Debêntures Adicionais, nos termos do "Contrato de Coordenação e Distribuição Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Primeira Emissão de BR Properties S.A." ("Contrato de Distribuição"), com a intermediação de Banco Votorantim S.A. ("Coordenador Líder"), Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual"), Banco Citibank S.A. ("Citi"), Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA") e Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander"), e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o BTG Pactual, o Citi e o Itaú BBA, "Coordenadores"), instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.



- 5.2 *Coleta de Intenções de Investimento.* Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 da Instrução CVM 400, sem recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, tendo sido definidas, com a Companhia (Procedimento de *Bookbuilding*):
- I. a realização da emissão em 2 (duas) séries e a emissão e a quantidade de Debêntures da Primeira Série e a emissão e a quantidade de Debêntures da Segunda Série, conforme previsto na Cláusula 6.5 abaixo; e
  - II. a Remuneração da Primeira Série (conforme definido na Cláusula 6.16 abaixo, inciso II), conforme previsto na Cláusula 6.16 abaixo, inciso II, e a Remuneração da Segunda Série (conforme definido na Cláusula 6.17 abaixo, inciso II), conforme previsto na Cláusula 6.17 abaixo, inciso II.
- 5.2.1 O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado por meio do anúncio de início da Oferta (Anúncio de Início), nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.
- 5.3 *Prazo de Subscrição.* Respeitadas (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a publicação do Anúncio de Início; e (iii) a disponibilização do prospecto definitivo da Oferta, incluindo o formulário de referência, elaborado pela Companhia em conformidade com a Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada (Instrução CVM 480) (Formulário de Referência) (em conjunto, Prospecto Definitivo), aos investidores, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, em até 6 (seis) meses contados da data de publicação do Anúncio de Início.
- 5.4 *Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização.* As Debêntures serão subscritas e integralizadas por meio do SDT e do DDA, a vista, no ato da subscrição (Data de Integralização), e em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal (conforme definido na Cláusula 6.4 abaixo), acrescido da Remuneração (conforme definido na Cláusula 6.17 abaixo, inciso II) aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão (conforme definido na Cláusula 6.13 abaixo) até a respectiva Data de Integralização.
- 5.5 *Negociação.* As Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário por meio do SND e do BOVESPAFIX.
6. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES
- 6.1 *Número da Emissão.* As Debêntures representam a primeira emissão de debêntures da Companhia.






- 6.2 *Valor Total da Emissão.* O valor total da Emissão será de R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão, já considerando as Debêntures Adicionais (conforme definido na Cláusula 6.3.2 abaixo).
- 6.3 *Quantidade.* Serão emitidas 600.000 (seiscentas mil) Debêntures, já considerando as Debêntures Adicionais.
- 6.3.1 Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada (sem considerar as Debêntures Adicionais) poderia ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 75.000 (setenta e cinco mil) Debêntures suplementares, nas mesmas condições das Debêntures inicialmente ofertadas, destinadas a atender excesso de demanda que eventualmente fosse constatado no decorrer da Oferta, conforme opção outorgada pela Companhia aos Coordenadores no Contrato de Distribuição, que somente poderia ser exercida pelos Coordenadores em comum acordo com a Companhia até a data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, não tendo havido tal emissão.
- 6.3.2 Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada foi acrescida em 100.000 (cem mil) Debêntures adicionais, nas mesmas condições das Debêntures inicialmente ofertadas ("Debêntures Adicionais"), que foram emitidas pela Companhia em comum acordo com os Coordenadores, sendo 61.506 (sessenta e uma mil, quinhentas e seis) Debêntures da Primeira Série e 38.494 (trinta e oito mil, quatrocentas e noventa e quatro) Debêntures da Segunda Série.
- 6.4 *Valor Nominal.* As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal").
- 6.5 *Séries.* A Emissão será realizada em 2 (duas) séries, sendo que:
- I. a primeira série é composta por 369.036 (trezentas e sessenta e nove mil e trinta e seis) Debêntures (já considerando as Debêntures Adicionais alocadas à primeira série) ("Debêntures da Primeira Série"); e
  - II. a segunda série é composta por 230.964 (duzentas e trinta mil, novecentas e sessenta e quatro) Debêntures (já considerando as Debêntures Adicionais alocadas à segunda série) ("Debêntures da Segunda Série").
- 6.5.1 Ressalvadas as referências expressas às Debêntures da Primeira Série ou às Debêntures da Segunda Série, todas as referências às "Debêntures" devem ser entendidas como referências às Debêntures da Primeira Série e às Debêntures da Segunda Série, em conjunto.
- 6.6 *Forma e Comprovação de Tuitaridade.* As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para

ações os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pela Instituição Escriituradora (conforme definido na Cláusula 6.7 abaixo), e, adicionalmente, (i) com relação às Debêntures que estiverem custodiadas eletronicamente na CETIP, será expedido por esta extrato em nome do Debenturista, que servirá de comprovante de titularidade de tais Debêntures; e (ii) com relação às Debêntures que estiverem custodiadas eletronicamente na BM&FBOVLSPA, será expedido por esta extrato em nome do Debenturista, que servirá de comprovante de titularidade de tais Debêntures.

- 6.7 *Instituição Escriituradora.* A instituição prestadora de serviços de escrituração das Debêntures é Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 ("Instituição Escriituradora").
- 6.8 *Banco Mandatário.* A instituição prestadora de serviços de banco mandatário das Debêntures é Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha 100, inscrita no CNPJ sob o nº 66.701.190/0001-04 ("Banco Mandatário").
- 6.9 *Convertibilidade.* As Debêntures não serão convertíveis em ações de emissão da Companhia.
- 6.10 *Espécie.* As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, consistindo (i) na Alienação Fiduciária, nos termos da Cláusula 6.11 abaixo; e (ii) na Cessão Fiduciária, nos termos da Cláusula 6.12 abaixo.
- 6.11 *Alienação Fiduciária.* Em garantia do integral e pontual pagamento da Parcela Garantida (conforme definido na Cláusula 6.11.1 abaixo, inciso I) relativa a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente (conforme definido abaixo), deverá ser constituída, até a 1ª (primeira) Data de Integralização, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, alienação fiduciária dos imóveis descritos no Contrato de Alienação Fiduciária, observadas as demais disposições previstas no Contrato de Alienação Fiduciária ("Alienação Fiduciária" e "Imóveis Alienados Fiduciariamente").
- 6.11.1 Para os fins desta Escritura de Emissão:
1. "Parcela Garantida" significa, com relação a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, a parcela do valor das obrigações garantidas correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente; e



- II. "Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente" significa, com relação a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, para os fins da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e do Contrato de Alienação Fiduciária, o valor previsto no Contrato de Alienação Fiduciária com relação ao respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente, atualizado, se for o caso, em decorrência de uma Avaliação (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária), do respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente

6.11.2 Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, a Outorgante deverá sempre manter objeto da Alienação Fiduciária, Imóveis Alienados Fiduciariamente, que atendam aos Critérios de Elegibilidade (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária), cujo Valor Agregado (conforme definido na Cláusula 6.11.3 abaixo, inciso I) seja correspondente a, no mínimo, 167% (cento e sessenta e sete por cento) do Saldo Devedor das Debêntures (conforme definido na Cláusula 6.11.3 abaixo, inciso II) ("Percentual Mínimo").

6.11.3 Para os fins desta Escritura de Emissão

- I. "Valor Agregado" significa o somatório do Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente, com relação a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, com base na Avaliação; e
- II. "Saldo Devedor das Debêntures" significa o saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação (assim entendidas as Debêntures subscritas e integralizadas que não tiverem sido resgatadas pela Companhia), acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data do último pagamento de Remuneração, conforme o caso, até a respectiva data de cálculo, conforme informado pelo Agente Fiduciário.

6.12 Cessão Fiduciária. Em garantia do integral e pontual cumprimento das obrigações pecuniárias ou não, principais e acessórias, decorrentes das Debêntures e desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, deverá ser constituída, até a 1ª (primeira) Data de Integralização, cessão fiduciária aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário ("Cessão Fiduciária" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária, "Garantias");

- I. da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Outorgante, presentes e futuros, decorrentes dos contratos de locação (incluindo seus aditamentos) identificados no Contrato de Cessão Fiduciária, observadas as demais disposições previstas no Contrato de Cessão Fiduciária ("Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente"); e
- II. da totalidade (a) dos direitos creditórios de titularidade da Outorgante contra o Banco Centralizador em decorrência das

recursos recebidos e que vierem a ser recebidos por conta da Outorgante em pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, mantidos em depósito na conta vinculada de titularidade da Outorgante indicado no Contrato de Cessão Fiduciária ("Conta Vinculada"), independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; e (b) dos direitos, presentes e futuros, decorrentes da Conta Vinculada, incluindo os respectivos Documentos Representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (as azeasas) e (b), em conjunto, "Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente", e, em conjunto com os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, "Créditos Cedidos Fiduciariamente".

- 6.13 *Data de Emissão.* Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 15 de julho de 2012 ("Data de Emissão").
- 6.14 *Prazo e Data de Vencimento.* Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o prazo:
- I. das Debêntures da Primeira Série será de 5 (cinco) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2017 ("Data de Vencimento da Primeira Série"); e
  - II. das Debêntures da Segunda Série será de 7 (sete) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2019 ("Data de Vencimento da Segunda Série").
- 6.15 *Pagamento do Valor Nominal.* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal:
- I. de cada uma das Debêntures da Primeira Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais e sucessivas, cada uma no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série, devidas em 15 de julho de 2016 e na Data de Vencimento da Primeira Série; e
  - II. de cada uma das Debêntures da Segunda Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais e sucessivas, cada uma no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, devidas em 15 de julho de 2018 e na Data de Vencimento da Segunda Série.



6.16 *Remuneração da Primeira Série.* A remuneração de cada uma das Debêntures da Primeira Série será a seguinte:

- I. *atualização monetária:* o Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série não será atualizado monetariamente; e
- II. *juros remuneratórios:* sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI (Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", 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 sobretaxa de 1,08% (um inteiro e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Sobretaxa da Primeira Série", e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração da Primeira Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipada das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração da Primeira Série será paga semestralmente a partir da Data de Emissão, no dia 15 (quinze) dos meses de julho e janeiro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de janeiro de 2013 e o último, na Data de Vencimento da Primeira Série. A Remuneração da Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J - valor unitário da Remuneração da Primeira Série devida em cada data de pagamento de Remuneração da Primeira Série, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNe - saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros - fator de juros composto pelo parâmetro de taxa acrescido de *spread* (Sobretaxa da Primeira Série), calculado com

9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorLucros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

Sendo que:

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

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

Sendo que:

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

k = número de ordem das Taxas DI-Over, variando de "1" até "n";

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI-Over, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

Sendo que:

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

FatorSpread = Sobretaxa da Primeira Série, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left( 1 + \frac{\text{spread}}{100} \right)^{\frac{n}{360}}$$

Sendo que:

spread = 1,0800; e

n = número de dias úteis entre a Data de Emissão ou a Data de pagamento de Remuneração da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela CETIP.

O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_t)$  é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

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

Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

- 6.16.1 Observado o disposto na Cláusula 6.16.2 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série previstas nesta Escritura de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou os Debenturistas da Primeira Série, quando da divulgação posterior da Taxa DI.
- 6.16.2 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures da Primeira Série por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição à Taxa DI. Caso não haja um novo parâmetro legalmente estabelecido, o Agente Induciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos na data de extinção da Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série para deliberar, em comum acordo com a Companhia e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures da Primeira Série a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures da Primeira Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e/ou os Debenturistas quando da deliberação do novo

parâmetro de remuneração para as Debêntures da Primeira Série. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série prevista acima, referida assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série não será realizada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série previstas nesta Escritura de Emissão, sendo certo que, até a data de divulgação da Taxa DI nos termos aqui previstos, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente. Caso, na assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures da Primeira Série entre a Companhia e Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, a Companhia se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Debêntures da Primeira Série em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série prevista acima ou na Data de Vencimento da Primeira Série, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série em circulação, acrescida da Remuneração da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

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

- I. *atualização monetária* - o Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série será atualizado pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), desde a Data de Emissão até a data de seu efetivo resgate, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série automaticamente ("Atualização Monetária da Segunda Série"). Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Atualização



Monetária da Segunda Série será paga nas mesmas datas e na mesma proporção das amortizações do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, conforme previsto na Cláusula 6.15 acima, inciso II. O Valor Nominal das Debêntures da Segunda Série, atualizado pela Atualização Monetária da Segunda Série, será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C, \text{ onde:}$$

VNa - Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, atualizado pela Atualização Monetária da Segunda Série, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNe - saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$C = \prod_{i=1}^n \left[ \frac{MI_i}{MI_{i-1}} \right]^{dup}, \text{ onde:}$$

n = número total de números-índice considerados na atualização monetária de cada uma das Debêntures da Segunda Série, sendo "n" um número inteiro;

MI<sub>i</sub> = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário das Debêntures da Segunda Série. Após a data de aniversário, o valor do número-índice do mês de atualização;

MI<sub>i-1</sub> = valor do número-índice do mês anterior ao mês "i";

dup = número de dias úteis entre a última data de aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preços, sendo "dup" um número inteiro; e

dui = número de dias úteis entre a última data de aniversário e a data de aniversário imediatamente subsequente, sendo "dui" um número inteiro.

A aplicação da Atualização Monetária da Segunda Série incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a esta descrição de Emissão ou qualquer outra formalidade.

Os fatores resultantes das expressões  $\left(\frac{VNA}{VNI}\right)^{12}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezoiséis) casas decimais, sem arredondamento. Considera-se data de aniversário todo dia 15 (quinze) de cada mês.

Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas datas de aniversário consecutivas.

Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil (conforme definido na Cláusula 6.25 abaixo) subsequente.

O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais ao divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo e

- II. *juros remuneratórios*: sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, atualizada pela Atualização Monetária da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 5,85% (cinco inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Juros da Segunda Série", e, em conjunto com a Atualização Monetária da Segunda Série, "Remuneração da Segunda Série", e a Remuneração da Primeira Série e a Remuneração de Segunda Série, quando referidas indistintamente, "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures da Segunda Série desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Juros da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, os Juros da Segunda Série serão pagos anualmente a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de julho de 2013 e o último, na Data de Vencimento da Segunda Série. Os Juros da Segunda Série serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = \{VNA \times [\text{FatorJuros} - 1]\}$$

Sendo que:

The image shows three handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures is a circular stamp with illegible text inside. The signatures appear to be from different individuals, likely representing the issuer and subscribers.

J = valor unitário dos Juros da Segunda Série devidos em cada data de pagamento de Juros da Segunda Série, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, atualizado pela Atualização Monetária da Segunda Série, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = \left[ \left( \frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{360}} \right]$$

Sendo que:

taxa = 5,8500, e

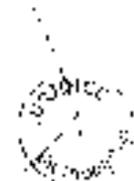
DP = número de dias úteis entre a Data de Emissão ou a data de pagamento dos Juros da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

- 6.17.1 Observado e disposto na Cláusula 6.17.2 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Segunda Série previstas nesta Escritura de Emissão, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou os Debenturistas da Segunda Série, quando da divulgação posterior do IPCA.
- 6.17.2 Na hipótese de extinção, Emissão e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures da Segunda Série por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA. Caso não haja um novo parâmetro legalmente estabelecido, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção do IPCA ou de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série para deliberar, em comum acordo com a Companhia e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures da Segunda Série a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação



desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures da Segunda Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Segunda Série previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração do IPCA, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e/ou os Debenturistas da Segunda Série quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures da Segunda Série. Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série prevista acima, referida assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série não será realizada, e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Segunda Série previstas nesta Escritura de Emissão, sendo certo que, até a data de divulgação do IPCA nos termos aqui previstos, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Segunda Série previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração do IPCA, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente. Caso, na assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures da Segunda Série entre a Companhia e Debenturistas da Segunda Série representados, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação, a Companhia se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Debêntures da Segunda Série em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série prevista acima ou na Data de Vencimento da Segunda Série, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série em circulação, acrescido da Remuneração da Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Segunda Série previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração do IPCA, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

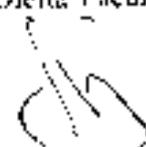
- 6.18 *Resgate Programado.* Não haverá resgate programado.
- 6.19 *Resgate Antecipado Facultativo.* Exceto pelo disposto na Cláusula 6.21 abaixo, a Companhia não poderá, voluntariamente, realizar o resgate antecipado facultativo de qualquer das Debêntures.
- 6.20 *Amortização Antecipada Facultativa.* A Companhia não poderá, voluntariamente, realizar a amortização antecipada facultativa de qualquer das Debêntures.



6.2: Oferta Facultativa de Resgate Antecipado - A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado, total ou parcial, das Debêntures em circulação, em geral ou por série, conforme o que for definido pela Companhia, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que será estendida a todos os Debenturistas, em geral ou por série, conforme o que for definido pela Companhia, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Debenturistas, em geral ou por série, conforme o que for definido pela Companhia, para aceitar o resgate antecipado das Debêntures de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos abaixo (Oferta Facultativa de Resgate Antecipado):

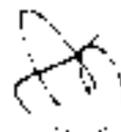
I. a Companhia realizará a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado por meio de comunicação ao Agente Fiduciário e, na mesma data, por meio de publicação de anúncio nos termos da Cláusula 6.50 abaixo ("Edital de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, incluindo(a) se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será relativa a totalidade ou a parte das Debêntures em circulação e se abrangerá todas as séries ou determinado série a ser especificada; (b) caso a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado se refira a parte das Debêntures em circulação, a quantidade de Debêntures em circulação objeto da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, observado o disposto no inciso V abaixo; (c) se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado estará condicionada à aceitação desta por uma quantidade mínima de Debêntures; (d) o valor do prêmio de resgate antecipado, caso exista, que não poderá ser negativo; (e) a forma de manifestação dos Debenturistas que optarem pela adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, observado o disposto no inciso II abaixo; (f) a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; e (g) demais informações necessárias para tomada de decisão pelos Debenturistas e à operacionalização do resgate antecipado das Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado;

II. após a publicação do Edital de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, os Debenturistas que optarem pela adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado terão o prazo de 10 (dez) Dias Úteis para se manifestarem firmemente perante o Agente Fiduciário, sendo o qual a Companhia terá o prazo de 3 (três) Dias Úteis para proceder à liquidação da Oferta Facultativa de Resgate



Antecipado, a qual ocorrerá em uma única data para todas as Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, observado que a Companhia somente poderá resgatar antecipadamente a quantidade de Debêntures que tenham sido indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.

- III. a Companhia deverá (a) na respectiva data de término do prazo de adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário a respectiva data do resgate antecipado; e (b) com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado, comunicar à Instituição Escrituradora, ao Banco Mandatário, à CETIP e à BM&FBOVESPA a data da realização do respectivo resgate antecipado;
- IV. o valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será equivalente ao saldo devedor do Valor Nominal, acrescido (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e (b) se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido aos Debenturistas, a exclusivo critério da Companhia, o qual não poderá ser negativo;
- V. caso a Companhia opte pelo resgate antecipado parcial das Debêntures e a quantidade de Debêntures que tenham sido indicadas em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado seja maior do que a quantidade à qual a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado for originalmente direcionada, então o resgate antecipado será feito mediante sorteio, coordenado pelo Agente Fiduciário e cujo procedimento será definido no Edital de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado. Os Debenturistas sorteados serão informados sobre o resultado do sorteio, por escrito, com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da data do respectivo resgate antecipado;
- VI. o pagamento das Debêntures resgatadas antecipadamente por meio da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será realizado nos termos da Cláusula 6.24 abaixo; e
- VII. com relação às Debêntures (a) que estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, o resgate antecipado parcial deverá ocorrer por meio de "operação de compra e venda definitiva no mercado secundário", sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração,



rateio e validação da quantidade de Debêntures a serem resgatadas antecipadamente serão realizadas fora do âmbito da CETIP, observado que, caso a CETIP venha a implementar outra funcionalidade para operacionalização do resgate antecipado, não haverá a necessidade de aditamento a esta Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade, (b) que estejam custodiadas eletronicamente na BM&FBOVESPA, o resgate antecipado parcial deverá ocorrer por meio dos procedimentos da BM&FBOVESPA; e (c) que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP ou na BM&FBOVESPA, o resgate antecipado parcial deverá ocorrer por meio dos procedimentos da Instituição Escriuturadora.

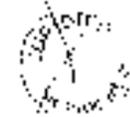
- 6.22 *Aquisição Facultativa.* A Companhia poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em circulação desde que observe o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e na regulamentação aplicável da CVM. As Debêntures adquiridas pela Companhia poderão, a critério da Companhia, ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Companhia para permanência em tesouraria nos termos desta Cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração aplicável às demais Debêntures em circulação.
- 6.23 *Direito ao Recebimento dos Pagamentos.* Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão aqueles que forem Debenturistas no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.
- 6.24 *Local de Pagamento.* Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia e/ou pela Outorgante, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia, serão realizados (i) pela Companhia, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal, à Remuneração, a prêmio de resgate antecipado e aos Encargos Moratórios, e com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, por meio da CETIP; (ii) pela Companhia, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal, à Remuneração, a prêmio de resgate antecipado e aos Encargos Moratórios, e com relação às Debêntures que estejam custodiadas na BM&FBOVESPA, por meio da BM&FBOVESPA; (iii) pela Companhia, com relação às Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP ou na BM&FBOVESPA, por meio da Instituição Escriuturadora ou em sua sede, conforme o caso; ou (iv) pela Outorgante, em qualquer caso, por meio da Instituição Escriuturadora ou em sua sede, conforme o caso.
- 6.25 *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 (assim entendido como qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo ("Dia Útil")) subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da CIEFP ou da BM&FBOVESPA, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo.

- 6.26 *Encargos Moratórios.* Ocorrendo impuntalidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").
- 6.27 *Decadência dos Direitos aos Acrescimos.* O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impuntalidade no pagamento.
- 6.28 *Isenção Tributária.* Caso qualquer Debenturista tenha imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis anteriores à data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória da referida imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado de seus pagamentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.
- 6.29 *Vencimento Antecipado.* Sujeito ao disposto nas Cláusulas 6.29.1, 6.29.2 e 6.29.3 abaixo, o Agente Fideiússário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos

eventos previstos em lei e/ou de qualquer dos seguintes eventos (cada evento, um "Evento de Inadimplemento"):

- I. inadimplemento, pela Companhia e/ou pela Outorgante, conforme o caso, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista nesta Escritura de Emissão e ou em qualquer dos Contratos de Garantia, na respectiva data de pagamento prevista nesta Escritura de Emissão e ou em qualquer dos Contratos de Garantia, independentemente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial;
- II. inadimplemento, pela Companhia e/ou pela Outorgante, conforme o caso, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e ou em qualquer dos Contratos de Garantia, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para as quais o prazo de cura tenha sido expressamente excluído;
- III. não utilização, pela Companhia, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos da Cláusula 4.1 acima;
- IV. invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia desta Escritura de Emissão (e/ou de qualquer de suas disposições) e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia (e/ou de qualquer de suas disposições), declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória;
- V. questionamento judicial, pela Companhia, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Companhia ("Controladora"), por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Companhia, incluindo a Outorgante ("Controlada"), de qualquer disposição desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia e/ou de qualquer das Garantias;
- VI. questionamento judicial, por qualquer pessoa que não aquelas indicadas no inciso V acima, acerca da validade, eficácia, exequibilidade ou eficácia desta Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia, não definitivamente sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis;
- VII. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia e/ou pela Outorgante, conforme o caso, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e ou de



qualquer dos Contratos de Garantia, sem a previa anuência, por escrito, de Debituristas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação:

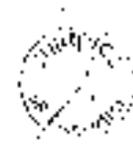
- VIII. conforme aplicável, rescisão, distrato, aditamento ou qualquer forma de alteração, cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, arrendamento, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus")) (exceto pelas Garantias), em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, de ou sobre qualquer dos bens objeto das Garantias ou direitos a eles inerentes, exceto, exclusivamente no caso de cessão, transmissão de direitos, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição realizada para a Companhia ou para qualquer Controlada, desde que a Companhia ou tal Controlada assumam, integral e incondicionalmente, todas as obrigações relativas à Garantia, inclusive por meio de aditamento aos respectivos Contratos das Garantias;
- IX. se aplicável, não atendimento, após decorridos eventuais prazos de cura previstos nos Contratos de Garantia, às obrigações de reforço e/ou aos limites, percentuais e/ou valores das Garantias;
- X. (a) liquidação, dissolução ou extinção da Companhia e/ou de qualquer Controlada, exceto (i) se a liquidação, dissolução e/ou extinção decorrer de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento, nos termos do inciso XII abaixo; ou (ii) pela liquidação, dissolução ou extinção de uma Controlada inativa, ou seja, sem atividades operacionais há mais de 12 (doze) meses; (b) decretação de falência da Companhia e/ou de qualquer Controlada; (c) pedido de autofalência formulado pela Companhia e/ou por qualquer Controlada; (d) pedido de falência da Companhia e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não estinado no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Companhia e/ou de qualquer

- Controlada, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;
- XI. transformação da forma societária da Companhia de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 223 da Lei das Sociedades por Ações;
- XII. cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Companhia e/ou qualquer Controlada, exceto:
- (a) se previamente autorizado por Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, e por Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação; ou
  - (b) exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Companhia, se tiver sido assegurado aos Debenturistas que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures de que forem titulares, mediante o pagamento do saldo devedor de Valor Nominal, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; ou
  - (c) pela incorporação, pela Companhia (de modo que a Companhia seja a incorporadora), de qualquer Controlada ou de ações de emissão de qualquer Controlada; ou
  - (d) pela cisão de Controlada com versão da totalidade do acervo candidato para a Companhia; ou
  - (e) por qualquer cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária realizada exclusivamente entre Controladas;
- XIII. redução de capital social da Companhia, exceto se previamente autorizado por Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação e por Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;

- XIV. amortização de ações de emissão da Companhia ou reembolso de ações de acionistas da Companhia, nos termos do artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia (tendo por base as contas mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia (conforme definido na Cláusula 7.1 abaixo, inciso I, alínea (b)), exceto se previamente autorizado por Debituristas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, e por Debituristas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação;
- XV. aquisição do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Companhia (conforme definido em seu estatuto social) e/ou de qualquer Controlada;
- XVI. alteração do objeto social da Companhia e/ou de qualquer Controlada conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se:
- (a) previamente autorizado por Debituristas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, e por Debituristas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação; ou
  - (b) não resultar em alteração da atividade principal da Companhia ou da respectiva Controlada;
- XVII. comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia e/ou pela Originante, conforme o caso, nesta Especificação de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia é falsa, enganosa, incorreta, inconsistente ou incompleta;
- XVIII. inadimplemento, pela Companhia e/ou por qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), ou vencimento antecipado, de qualquer dívida ou obrigação da Companhia e/ou de qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

- XIX. protesto de títulos contra a Companhia e/ou qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de intimação do protesto, tiver sido verdadeiramente comprovado ao Agente Fiduciário que o(s) protesto(s) fo(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);
- XX. inadimplemento, pela Companhia e/ou por qualquer Controlada, de qualquer decisão judicial e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Companhia e/ou qualquer Controlada, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- XXI. alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Companhia e/ou por qualquer Controlada, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativo(s) em valor, individual ou, por cada período de 12 (doze) meses desde a Data de Emissão, agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, para qualquer sociedade que não seja uma Controlada exceto por alienações de imóveis realizadas no âmbito do exercício do objeto social da Companhia no curso normal de seus negócios e de forma consistente com práticas pretéritas;
- XXII. desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, da propriedade e/ou da posse, direta ou indireta, de ativo(s) da Companhia e/ou de qualquer Controlada:
- (a) em valor, individual ou, por cada período de 12 (doze) meses desde a Data de Emissão, agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas; ou
- (b) que resulte em pagamento de indenização à Companhia e/ou a qualquer Controlada, em valor inferior a 20% (vinte por cento) do valor de mercado do(s) respectivo(s) ativo(s);
- XXIII. distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros






nos acionistas da Companhia, caso a Companhia ou a Outorgante, conforme o caso, esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer dos Contratos de Garantia, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Companhia vigente na Data de Emissão:

- XXIV. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas pelos órgãos competentes para a regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia e/ou por qualquer das Controladas, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);
- XXV. cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM;
- XXVI. se os Debenturistas deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com os demais credores das demais dívidas quirografárias da Companhia, exceto no que tange às obrigações que gozem de preferência ou privilégio por força de disposição legal;
- XXVII. mudança relevante nas condições econômicas, no estado financeiro e/ou operacionais da Companhia, que comprovadamente (mediante a publicação de fato relevante ou de comunicado ao mercado pela Companhia, nos termos da Instrução CVM 358, bem como na regulamentação aplicável), afete negativamente a capacidade da Companhia cumprir com suas obrigações financeiras, a exclusivo critério dos Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação e dos Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação; ou
- XXVIII. não observância, pela Companhia, do índice financeiro ativo ("Índice Financeiro"), a ser apurado pelo Auditor Independente (conforme definido na Cláusula 7.1 abaixo, inciso I, alínea (a)) trimestralmente, nos termos da Cláusula 7.1 abaixo, inciso II, alínea (a), e verificado pelo Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Agente Fiduciário, das informações a que se refere a Cláusula 7.1 abaixo, inciso II, alínea (a), tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, a partir, inclusive, das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas a

30 de junho de 2012 - índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida (conforme definido na Cláusula 6.29.5 abaixo, inciso I) pelas Propriedades para Investimento (conforme definido na Cláusula 6.29.5 abaixo, inciso III), que deverá ser igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento).

- 6.29.1 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.29 acima, incisos I, III, IV, V, VII, X, XI, XII, XIII, XIV, XVI, XVII, XIX, XXIII, XXV ou XXVI, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.
- 6.29.2 Ocorrendo qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento (que não sejam aqueles previstos na Cláusula 6.29.1 acima), o Agente Fiduciário deverá, inclusive para fins do disposto nas Cláusulas 8.6 e 8.6.1 abaixo, convocar, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que constatar sua ocorrência, assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série e assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série, a se realizarem no prazo mínimo previsto em lei. Se, nas referidas assembleias gerais de Debenturistas, Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, e Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação, decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou, ainda, em caso de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, o Agente Fiduciário não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida assembleia geral de Debenturistas, o Agente Fiduciário deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.
- 6.29.3 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Companhia se obriga a resgatar a totalidade das Debêntures em circulação, com o seu consequente cancelamento, obrigando-se a pagar o saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

6.29.4 Em caso de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, inclusive em decorrência da excussão ou execução de qualquer das Garantias, na medida em que forem sendo recebidas, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, inclusive em decorrência da excussão ou execução de qualquer das Garantias, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Companhia e/ou pela Outorgante, conforme o caso, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia, em relação às obrigações decorrentes das Debêntures, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; e (iii) saldo devedor do Valor Nominal. A Companhia permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, encargos Moratórios e outros encargos e despesas incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, declarando a Companhia, neste ato, que tal saldo devedor será considerado título executivo extrajudicial.

6.29.5 Para os fins desta Escritura de Emissão

- I. "Dívida Líquida" significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, o valor equivalente à Dívida Total, menos (a) o valor em caixa e equivalentes de caixa, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; e (b) valores relativos à variação cambial relativa ao principal de *notes* perpétuas emitidas no exterior;
- II. "Dívida Total" significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, (a) toda dívida por dinheiro emprestado, incluindo, sem limitação, contratos de empréstimo, cédulas de crédito bancário, títulos de crédito, desconto de contas a receber e valores mobiliários representativos de dívida; (b) todas as obrigações decorrentes de preço de aquisição diferido de ativos ou serviços, incluindo obrigações sob qualquer venda condicional ou outro contrato com retenção de propriedade com relação ao ativo adquirido; e (c) todas as obrigações constantes de contratos de câmbio



(incluindo, sem limitação, adiantamentos sobre contrato de câmbio (ACCs) e contratos para adiantamentos sobre cambiais entregues (ACTs)), e todas as obrigações sob conta garantida/chèque especial ou operações financeiras para fornecimento (*comprovação*) ou outros documentos similares; (d) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a qualquer securitização de quaisquer produtos, recebíveis ou outro ativo; (e) todas as obrigações caracterizadas como arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro e obrigações similares sob arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro simétrico; (f) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a aceites, cartas de crédito, apólices de seguro de garantias financeiras ou extensões de crédito similares; (g) todas as obrigações de resgatar, retirar, liquidar ou, de qualquer forma, realizar qualquer pagamento, em relação ao capital social; (h) todas as obrigações líquidas em relação a qualquer contrato de proteção relativa a taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, ou contratos de *swap*, *cap*, *collar* ou similares relativos a taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, ou qualquer outro contrato de derivativos para transferir ou mitigar riscos de variação de taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, de forma geral ou sob contingências específicas (mas sem considerar o valor de referência (*notional*) a estes relacionados); (i) qualquer Dívida referida nas alíneas (a) a (h) acima ou na alínea (j) abaixo de terceiro que não seja a Companhia que seja garantida pela Companhia e/ou por qualquer Controlada; e (j) qualquer Dívida referida nas alíneas anteriores garantida por (ou pela qual) o titular de tal Dívida tenha um direito existente, contingente ou não, garantido por) qualquer Ônus sobre um ativo da Companhia e ou de qualquer Controlada, ainda que a Companhia e/ou tal Controlada não tenha assumido ou se tornado responsável pelo pagamento de tal Dívida (e, em relação a esta, o valor da Dívida sob esta alínea (j) será limitado ao valor de tal ativo); e

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

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



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

I. para a Companhia:

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

Sr. Pedro Marcelo Daltro dos Santos

Sra. Sonia Bertulli

Telefone: (11) 3201-1020

(11) 3201-1025

Correio Eletrônico: [pedro@brpr.com.br](mailto:pedro@brpr.com.br)  
[sonia@brpr.com.br](mailto:sonia@brpr.com.br)

Com cópia para:

Dra. Vanessa Rizzon - Departamento Jurídico

Telefone: (11) 3301-1022

Correio Eletrônico: [vanessa@brpr.com.br](mailto:vanessa@brpr.com.br)

II. para o Agente Fiduciário:

Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários  
Avenida das Américas 4200, sala 514, bloco 4  
22640-102 Rio de Janeiro, RJ

At.: Sr. Marco Aurélio Ferreira (Back Office)

Sra. Nathalia Machado (Jurídica)

Telefone: (21) 3385-4565

Fac-símile: (21) 3385-4046

Correio Eletrônico: [backoffice@pentagontrustee.com.br](mailto:backoffice@pentagontrustee.com.br)  
[juridico@pentagontrustee.com.br](mailto:juridico@pentagontrustee.com.br)

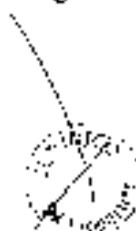
7. DEBILIDADES ADICIONAIS DA COMPANHIA

7.1 A Companhia está adicionalmente obrigada a:

- I. fornecer ao Agente Fiduciário ou disponibilizar em sua página na Internet ou na página da CVM na Internet:
  - (a) na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia auditadas por auditor independente registrado na CVM, dentre Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, Ernst & Young Terco Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes e PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes ("Auditor Independente"), relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia");
  - (b) na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social) e a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia com revisão limitada pelo Auditor Independente, relativas ao respectivo trimestre, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia", sendo as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia e as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia, quando referidas indistintamente, "Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia"); e
  - (c) nos mesmos prazos previstos para o envio dessas informações à CVM, cópia das informações periódicas e eventuais previstas na Instrução CVM 480;
- II. fornecer ao Agente Fiduciário:
  - (a) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso I acima, alíneas (a) e (b), (i) as rubricas necessárias à verificação do Índice Financeiro; (ii) a demonstração do cálculo do Índice Financeiro realizado pelo Auditor Independente; e (iii) declaração firmada por representantes legais da Companhia acerca da veracidade e

ausência de vícios do Índice Financeiro, da veracidade, ausência de vícios e suficiência das informações apresentadas e da inexistência de qualquer inadimplemento, pela Companhia e/ou pela Outorgante, conforme o caso, de qualquer disposição desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia, e/ou de qualquer evento de inadimplemento, sob pena de impossibilidade de verificação e conferência pelo Agente Fiduciário, podendo o Agente Fiduciário solicitar à Companhia e/ou ao Auditor Independente todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

- (b) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data em que forem realizados, avisos aos Debenturistas;
- (c) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de ocorrência, informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento;
- (d) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de recebimento, envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Companhia relacionada a um Evento de Inadimplemento;
- (e) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Companhia e/ou de qualquer Controlada; e/ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade da Companhia e/ou da Outorgante, conforme o caso, de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia ("Efeito Adverso Relevante");
- (f) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário;
- (g) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva celebração, cópia do protocolo de apresentação desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos perante a JUCESP;
- (h) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva inscrição na JUCESP, uma via original desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos; e



- (e) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de divulgação, cópia do relatório de reavaliação anual da agência classificadora de risco das Debêntures, contratada na forma do inciso IX abaixo; e
- (f) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão, declaração firmada por representantes legais da Companhia e acerca da utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos da Cláusula 4.1 acima;
- III. manter atualizado o registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM;
- IV. cumprir, e fazer com que as Controladas cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- V. manter, e fazer com que as Controladas mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante;
- VI. manter, e fazer com que as Controladas mantenham, seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;
- VII. manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem, e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;
- VIII. contratar e manter contratados, conforme o caso, às suas exclusivas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia, incluindo o Agente Fiduciário, a Instituição Escrituradora, o Banco Mandatário, o Banco Centralizador, a agência de classificação de risco, o sistema de distribuição das Debêntures no mercado primário (SDT e DDA) e o sistema de negociação das Debêntures no mercado secundário (SND e BOVESPAFIX);
- IX. contratar e manter contratada, às suas expensas, pelo menos uma agência de classificação de risco, a ser escolhida entre a Standard & Poor's a Fitch Ratings ou a Moody's, para realizar a classificação de risco (*rating*) das Debêntures, devendo, ainda, com relação a pelo

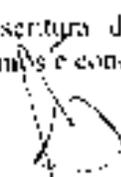
menos uma agência de classificação de risco, (a) atualizar a classificação de risco (*rating*) das Debêntures anualmente, até a Data de Vencimento da Primeira Série e a Data de Vencimento da Segunda Série, conforme o caso; (b) divulgar ou permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco; (c) entregar ao Agente Fiduciário os relatórios de classificação de risco preparados pela agência de classificação de risco no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento pela Companhia; e (d) comunicar, na mesma data, ao Agente Fiduciário qualquer alteração e o início de qualquer processo de revisão da classificação de risco; observado que, caso a agência de classificação de risco contratada cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir a classificação de risco das Debêntures, a Companhia deverá (i) contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação dos Debenturistas, bastando notificar o Agente Fiduciário, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou a Moody's; ou (ii) notificar o Agente Fiduciário e convocar assembleia geral de Debenturistas para que estes definam a agência de classificação de risco substituta;

- X. realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures que sejam de responsabilidade da Companhia;
- XI. realizar (a) o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 8.4 abaixo, inciso I; e (b) desde que assim solicitado pelo Agente Fiduciário, o pagamento das despesas devidamente comprovadas incorridas pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 8.4 abaixo, inciso II;
- XII. notificar, na mesma data o Agente Fiduciário da convocação, pela Companhia, de qualquer assembleia geral de Debenturistas;
- XIII. convocar, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, assembleia geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam de interesse dos Debenturistas, caso o Agente Fiduciário não o faça no prazo aplicável; e
- XIV. comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais de Debenturistas, sempre que solicitada.

8. AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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



- VII. verificará a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão;
- IX. verificará a regularidade da constituição das Garantias, devendo observar a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia;
- X. está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;
- XI. não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo V, da Lei das Sociedades por Ações, a Instrução CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada, ou, em caso de alteração, a que vier a substituí-la ("Instrução CVM 28"), e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- XII. não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM 28;
- XIII. não tem qualquer ligação com a Companhia ou a Outorgante que o impeça de exercer suas funções;
- XIV. na data de celebração desta Escritura de Emissão, conforme organograma encaminhado pela Companhia, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões,

a) primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória e garantias reais adicionais, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, de One Properties S.A. (cuja denominação anterior era WTorre Properties S.A.), a qual foi incorporada pela Companhia, com vencimento em 30 de setembro de 2015, em que foram emitidas 90 (noventa) debêntures, na data de emissão, no valor de R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais), não tendo ocorrido, até a data de celebração desta Escritura de Emissão, qualquer evento de resgate, conversão, repactuação ou inadimplemento, tendo sido amortizados, até a data de celebração desta Escritura de Emissão, aproximadamente 22,2% (vinte e dois inteiros e dois décimos por cento) do valor nominal de cada uma de tais debêntures em circulação, sendo tais debêntures garantidas por cessão fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Companhia (como sucessora da emissora), no valor correspondente a 16,16% (dezesseis inteiros e dezesseis centésimos por cento) do saldo devedor de tais debêntures;

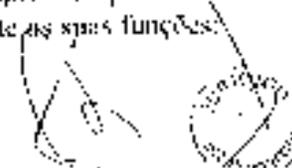
(b) primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quitografaria, em série única, com garantia adicional real, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, de BTG Pactual Holding S.A., com vencimento em 30 de novembro de 2013, em que foram emitidas 280 (duzentas e oitenta) debêntures, na data de emissão, no valor de R\$ 280.000.000,00 (duzentas e oitenta milhões de reais), não tendo ocorrido, até a data de celebração desta Escritura de Emissão, qualquer evento de resgate, conversão, repactuação ou inadimplemento, não tendo sido amortizadas, até a data de celebração desta Escritura de Emissão, quaisquer parcelas do valor nominal de cada uma de tais debêntures em circulação, sendo tais debêntures garantidas por alienação fiduciária de ações de emissão de Banco BTG Pactual S.A. de titularidade da emissora, no valor correspondente a 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor de tais debêntures; e

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

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

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

- I. é facultado aos Debenturistas, após o encerramento da Oferta, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em assembleia geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim;
- II. caso o Agente Fiduciário não possa continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura de Emissão, deverá comunicar imediatamente o fato aos Debenturistas, solicitando sua substituição e convocar assembleia geral de Debenturistas para esse fim;
- III. caso o Agente Fiduciário renuncie às suas funções, deverá permanecer no exercício de suas funções até que uma instância substituta seja indicada pela Companhia e aprovada pela assembleia geral de Debenturistas e assumida efetivamente as suas funções;



- IV. serão realizadas, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série e assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série, para a escolha do novo agente fiduciário, que poderão ser convocadas pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Companhia, por Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, e/ou por Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação, ou pela CVM; na hipótese da convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo aqui previsto, caberá à Companhia efetua-la, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário;
- V. a substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário (a) está sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 9º da Instrução CVM 28; e (b) deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura de Emissão;
- VI. os pagamentos ao Agente Fiduciário substituído serão realizados observando-se a proporcionalidade ao período da efetiva prestação dos serviços;
- VII. o agente fiduciário substituído terá jus a mesma remuneração percebida pelo anterior, caso (a) a Companhia não tenha concordado com o novo valor da remuneração do agente fiduciário proposto pelas assembleias gerais de Debenturistas a que se refere o inciso IV acima; ou (b) as assembleias gerais de Debenturistas a que se refere o inciso IV acima não delibere a respeito da matéria;
- VIII. o agente fiduciário substituído deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la à Companhia e aos Debenturistas nos termos das Cláusulas 6.30 e 6.31 acima; e
- IX. aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos emanados da CVM.

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

1. receberá uma remuneração:

(a) de R\$5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais) por ano, devida pela Companhia, sendo a primeira parcela da remuneração

devida no 5º (quinto) Dia Útil contado da data de celebração desta Escritura de Emissão, e as demais, no mesmo dia dos anos subsequentes, até o vencimento da Emissão, ou enquanto o Agente Fiduciário representar os interesses dos Debenturistas,

- (b) reajustada anualmente, desde a data de pagamento da primeira parcela, pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ou do índice que eventualmente o substitua, calculada *pro rata temporis*, se necessário;
  - (c) acrescida do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo Imposto Sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza - IR;
  - (d) devida até o vencimento, resgate ou cancelamento das Debêntures e mesmo após o seu vencimento, resgate ou cancelamento na hipótese de atuação do Agente Fiduciário na cobrança de eventuais inadimplências relativas às Debêntures não sanadas pela Companhia, casos em que a remuneração devida ao Agente Fiduciário será calculada proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário, com base no valor da alínea (a) acima, reajustado conforme a alínea (b) acima;
  - (e) acrescida, em caso de mora em seu pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sobre os valores em atraso, sem prejuízo da atualização monetária, de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e
  - (f) realizada mediante depósito na conta corrente a ser indicada por escrito pelo Agente Fiduciário à Companhia, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento;
- II. será reembolsado pela Companhia por todas as despesas que comprovadamente incidir para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de entrega dos documentos

comprobatórios neste sentido, desde que as despesas tenham sido, sempre que possível, previamente aprovadas pela Companhia, as quais serão consideradas aprovadas caso a Companhia não se manifeste no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário, incluindo despesas com:

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

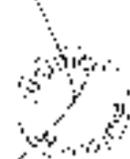
III. poderá, em caso de inadimplência da Companhia no pagamento das despesas a que se refere o inciso II acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Debenturistas adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas, despesas estas que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Companhia, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas, na proporção de seus créditos, incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunidade dos Debenturistas; as eventuais despesas, depósitos e custas materiais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como sua remuneração, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Debenturistas para cobertura do risco de sucumbência; e

IV. o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas que não tenha sido saldado na forma prevista no inciso III acima será

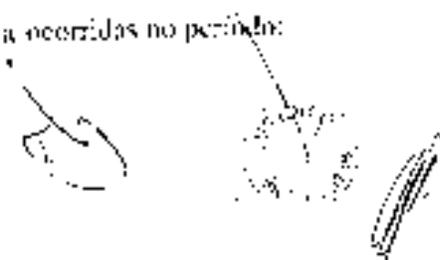
acrescido à dívida da Companhia, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

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

- I. responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;
- II. custear (a) todas as despesas decorrentes da execução dos seus serviços, incluindo todos os tributos, municipais, estaduais e federais, presentes ou futuros, devidos em decorrência da execução dos seus serviços, observado o disposto na Cláusula 8.4 acima, inciso I, alínea (c), e na Cláusula 8.4 acima, incisos II e III; e (b) todos os encargos cíveis, trabalhistas e/ou previdenciários;
- III. proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo emprega na administração dos seus próprios bens;
- IV. renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- V. conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- VI. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, conforme já verificado nos termos da declaração prevista acima, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- VII. promover nos competentes órgãos, caso a Companhia ou a Outorgante, conforme o caso, não o faça, a inscrição e/ou o registro desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia e as respectivas averbações de seus aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes;
- VIII. acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- IX. emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- X. verificar a regularidade da constituição das Garantias e dos valores dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e executibilidade, nos termos desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia;



- XI. examinar a proposta de substituição de qualquer das Garantias, manifestando, se for o caso, sua expressa e justificada concordância, após aprovação pelos Debenturistas, reunidos em assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série e assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série;
- XII. intimar a Companhia e a Outorgante a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, nos termos desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia;
- XIII. solicitar, quando considerar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Companhia, necessárias e pertinentes dos distribuidores civis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Companhia e, também, da localidade onde se situem os Imóveis Aliados Fiduciariamente;
- XIV. solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Companhia e/ou na Outorgante;
- XV. convocar, quando necessário, assembleia geral de Debenturistas nos termos da Cláusula 9.3 abaixo;
- XVI. comparecer às assembleias gerais de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- XVII. elaborar, no prazo legal, e enviar uma cópia à Companhia, na mesma data em que disponibilizar aos Debenturistas, relatório anual destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, que deverá conter, ao menos, as informações abaixo, devendo, para tanto, a Companhia, por si e pela Outorgante, enviar todas as informações financeiras, organograma do grupo societário da Companhia (que deverá conter as controladoras, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas, e os integrantes de bloco de controle) e atos societários necessários à realização do relatório que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados no prazo de até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório:
- (a) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Companhia e/ou pela Outorgante, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Companhia e/ou pela Outorgante;
- (b) alterações estatutárias da Companhia ocorridas no período:

- (c) comentários sobre as demonstrações financeiras da Companhia, com enfoque nos indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Companhia;
  - (d) posição da Oferta ou colocação das Debêntures no mercado;
  - (e) resgate, amortização e pagamentos realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures realizadas pela Companhia;
  - (f) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio das Debêntures, de acordo com os dados obtidos com os administradores da Companhia;
  - (g) relação dos bens e valores eventualmente entregues à sua administração;
  - (h) cumprimento das demais obrigações assumidas pela Companhia e/ou pela Outorgante, nos termos desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia;
  - (i) declaração sobre a suficiência e exequibilidade das Garantias;
  - (j) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, realizadas pela própria Companhia e/ou por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Companhia em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os dados sobre tais emissões previstos no artigo 12, inciso XVII, alínea (k), itens 1 a 7, da Instrução CVM 38; e
  - (k) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;
- XVIII. disponibilizar o relatório a que se refere o inciso XVII acima até 30 de abril de cada ano ao menos na sede da Companhia, no escritório do Agente Fiduciário ou, quando instituição financeira, no local por ela indicada, na CVM, na CIEFP, na BM&FBOVESPA e na sede do Coordenador Líder;
- XIX. publicar, às expensas da Companhia, nos termos da Cláusula 6.30 acima, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório a que se refere o inciso XVII acima encontra-se à disposição nos locais indicados no inciso XVIII acima;
- XX. manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões perante a Companhia, a Instituição Escrituradora, o Banco Mandatário, a CIEFP e a BM&FBOVESPA, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Companhia expressamente autoriza, desde já, a Instituição

Escrituradora, o Banco Mandatário, a CETIP e a BM&FBOVESPA a atenderem quaisquer solicitações realizadas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures, e seus respectivos Debenturistas;

- XXI. coordenar o sorteio das Debêntures a serem resgatadas nos casos previstos nesta Escritura de Emissão, se aplicável;
- XXII. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, inclusive (a) daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; (b) daquela relativa à obrigação de manutenção da contratação de agência de classificação de risco para atualização do relatório de classificação de risco das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.1 acima, inciso IX; e (c) daquela relativa à observância do Índice Financeiro;
- XXIII. notificar os Debenturistas, se possível individualmente, ou, caso não seja possível, nos termos da Cláusula 6.20 acima, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que o Agente Fiduciário tenha conhecimento, de qualquer inadimplemento, pela Companhia e/ou pela Outorgante, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, sendo que comunicação de igual teor deve ser enviada à Companhia, à CVM, à CETIP e a BM&FBOVESPA;
- XXIV. divulgar as informações referidas no inciso XVII acima, alínea (j), em sua página na Internet tão logo delas tenha conhecimento;
- XXV. divulgar, em sua página na Internet ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário das Debêntures, calculado, em conjunto, pela Companhia e pelo Agente Fiduciário; e
- XXVI. enviar à ANBIMA, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, os relatórios de classificação de risco das Debêntures elaborados pela agência de classificação de risco contratada pela Companhia, nos termos da Cláusula 7.1 acima, inciso IX.

8.6 No caso de inadimplemento, pela Companhia e/ou pela Outorgante, de qualquer de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia, não sanado nos prazos previstos na Cláusula 6.20 acima, conforme aplicáveis, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Debenturistas, devendo para tanto:



- I. declarar, observadas as condições desta Escritura de Emissão, antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e cobrar seu principal e acessórios;
  - II. observadas as disposições desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, executar as Garantias, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, aos Debenturistas;
  - III. requerer a falência da Companhia, se não existirem garantias reais;
  - IV. tomar quaisquer outras providências necessárias para que os Debenturistas realizem seus créditos; e
  - V. representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial, recuperação extrajudicial ou, se aplicável, intervenção ou liquidação extrajudicial da Companhia e/ou da Outorgante.
- 8.6.1 Observado o disposto nas Cláusulas 6.29, 6.29.1, 6.29.2 e 6.29.3 acima, o Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas na Cláusula 8.6 acima, incisos I a IV, se, convocada a assembleia geral de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade das Debêntures em circulação. Na hipótese da Cláusula 8.6 acima, inciso V, será suficiente a deliberação da maioria das Debêntures em circulação.
- 8.7 O Agente Fiduciário não será obrigado a realizar qualquer verificação de veracidade de qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Companhia ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões, e não será responsável pela elaboração desses documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Companhia elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.
- 8.8 O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Debenturistas, nos termos da Cláusula 9 abaixo, obrigando-se, tão-somente, a agir em conformidade com as instruções que lhe foram transmitidas pelos Debenturistas, nos termos da Cláusula 9 abaixo, e de acordo com as atribuições que lhe são conferidas por lei, pela Cláusula 8.5 acima e pelas demais disposições desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia. 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 que lhe forem transmitidas conforme definidas pelos Debenturistas, nos termos da Cláusula 9 abaixo, e reproduzidas perante a Companhia e a Outorgante.
- 8.9 A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 28, dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, estando o Agente Fiduciário isento, sob

qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido das disposições legais e regulamentares aplicáveis, desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia.

9. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

- 9.1 Os Debenturistas da Primeira Série e os Debenturistas da Segunda Série 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 comunidade dos Debenturistas de Primeira Série e/ou dos Debenturistas da Segunda Série, conforme o caso.
- 9.2 As assembleias gerais de Debenturistas da Primeira Série e as assembleias gerais de Debenturistas da Segunda Série poderão ser convocadas pelo Agente Fiduciário, pela Companhia, por Debenturistas da Primeira Série que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, ou por Debenturistas da Segunda Série que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação, conforme o caso, ou pela CVM.
- 9.3 A convocação das assembleias gerais de Debenturistas da Primeira Série e das assembleias gerais de Debenturistas da Segunda Série dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3(três) vezes nos termos da Clausula 6.30 acima, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão, ficando dispensada a convocação no caso da presença da totalidade dos Debenturistas da Primeira Série e/ou dos Debenturistas da Segunda Série, conforme o caso.
- 9.4 As assembleias gerais de Debenturistas da Primeira Série e as assembleias gerais de Debenturistas da Segunda Série instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, metade das Debêntures da Primeira Série em circulação ou metade das Debêntures da Segunda Série em circulação, conforme o caso, e, em segunda convocação, com qualquer quorum.
- 9.5 A presidência e a secretaria das assembleias gerais de Debenturistas da Primeira Série ou das assembleias gerais de Debenturistas da Segunda Série, conforme o caso, caberão aos Debenturistas da Primeira Série e aos Debenturistas da Segunda Série, conforme o caso, eleitos por estes próprios, aos representantes do Agente Fiduciário ou àqueles que forem designados pela CVM.
- 9.6 Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturistas da Primeira Série e das assembleias gerais de Debenturistas da Segunda Série, a cada Debênture em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário.



Debenturista ou não. Exceto pelo disposto na Cláusula 9.6.1 abaixo, todas as deliberações a serem tomadas (i) em assembleia geral de Debenturistas da Primeira Série, dependerão de aprovação de Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação; e (ii) em assembleia geral de Debenturistas da Segunda Série, dependerão de aprovação de Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação.

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

- I os quoruns expressamente previstos em outras Cláusulas desta Escritura de Emissão; e
- II as alterações, que somente poderão ser propostas pela Companhia, que deverão ser aprovadas por Debenturistas da Primeira Série representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures da Primeira Série em circulação, e por Debenturistas da Segunda Série representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures da Segunda Série em circulação, (a) das disposições desta Cláusula; (b) de qualquer dos quoruns previstos nesta Escritura de Emissão; (c) da Remuneração, exceto pelo disposto na Cláusula 6.16.2 acima e/ou na Cláusula 6.17.2 acima; (d) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura de Emissão; (e) do prazo de vigência das Debêntures; (f) da espécie das Debêntures; (g) de qualquer das garantias; (h) da criação de evento de repactuação; (i) das disposições relativas a resgate antecipado facultativo; (j) das disposições relativas a amortizações antecipadas facultativas; (k) das disposições relativas à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; ou (l) da redução de qualquer evento de inadimplemento.

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

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

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



10. DECLARAÇÃO DA COMPANHIA

10.1 A Companhia, neste ato, declara que:

- I. a Companhia e as Controladas são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade por ações ou sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras, estão devidamente autorizadas a desempenharem as atividades descritas em seus objetos sociais, e, no caso da Companhia, com registro de companhia aberta perante a CVM;
- II. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- III. os representantes legais da Companhia que assinam esta Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com o estatuto social da Companhia;
- IV. esta Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Companhia, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- V. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e a realização da Emissão e da Oferta (a) não infringem o estatuto social da Companhia e/ou o contrato social da Outorgante, (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia e/ou a Outorgante seja parte e em pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia e/ou a Outorgante seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Companhia e/ou da Outorgante, exceto pelas



Garantias: (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Companhia e/ou a Outorgante e/ou qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Companhia e/ou a Outorgante e/ou qualquer de seus respectivos ativos;

- VI. a Outorgante é única e legítima proprietária, beneficiária e possuidora dos bens objeto das Garantias, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer Ôntas, não existindo contra a Outorgante qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, de qual tenha sido citada ou intimada, que possa, ainda que indirectamente, prejudicar ou invalidar qualquer dos bens objeto das Garantias;
- VII. está, assim como a Outorgante, adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, conforme o caso, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer evento de Inadimplemento;
- VIII. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI e do IPCA, e a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Companhia, em observância ao princípio da boa-fé;
- IX. as informações prestadas por ocasião do registro da Oferta pela CVM e constantes do prospecto preliminar da Oferta, incluindo o Formulário de Referência (em conjunto, Prospecto Preliminar"), e do Prospecto Definitivo (o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, em conjunto, Prospectos") são verdadeiras, consistentes, precisas, completas, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- X. os Prospectos (a) contém e, na data de publicação do Anúncio de Início, contém, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Debêntures, da Companhia e das Controladas, e de suas respectivas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Companhia e das Controladas, e quaisquer outras informações relevantes; (b) não contém e, na data de publicação do Anúncio de Início, não contém, declarações falsas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes; (c) não contém e, na data de publicação do Anúncio de Início, não contém, omissões de fatos relevantes; e (d) foram elaborados de acordo com as normas



pertinentes, incluindo as normas da CVM e as do Código ANBIMA;

- XI. não há outros fatos relevantes em relação à Companhia, a qualquer das Controladas e/ou às Debêntures não divulgados nos Prospectos cuja omissão fuja com que qualquer declaração dos Prospectos seja falsa, inconsistente, imprecisa, incompleta, incorreta e/ou insuficiente;
- XII. as informações contidas nos Prospectos foram dadas de boa-fé, consideradas todas as circunstâncias relevantes no contexto da Oferta e com base em suposições razoáveis;
- XIII. os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário, aos Debenturistas e/ou a qualquer dos Controladores no âmbito da Emissão e da Oferta são verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures;
- XIV. as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2009, 2010 e 2011 e aos trimestres encerrados em 31 de março de 2011 e 2012, representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
- XV. está, assim como as Controladas, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam igualmente relevantes para a execução de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, e estão adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;
- XVI. está, assim como as Controladas, em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de



- boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não tenha um Efeito Adverso Relevante;
- XVII. possui, assim como as Controladas, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante;
- XVIII. possui, assim como as Controladas, justo título de todos os seus bens, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante;
- XIX. mantém, assim como as Controladas, seus bens adequadamente segurados, conforme razoavelmente esperado e de acordo com as práticas correntes de mercado;
- XX. inexistem, inclusive em relação às Controladas, (a) descumprimento de qualquer disposição legal, contratual ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que tenha um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma atetar esta Escritura de Emissão e/ou qualquer dos Contratos de Garantia; e
- XXI. não há qualquer ligação entre a Companhia e/ou a Outorgante e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções.
- 10.2 A Companhia, de forma irrevogável e irretirável, se obriga a indenizar os Debenturistas e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custos judiciais e honorários advocatícios) diretamente incorridos e comprovados pelos Debenturistas e/ou pelo Agente Fiduciário em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 10.1 acima.
- 10.3 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.2 acima, a Companhia obriga-se a, na mesma data em que tomar conhecimento de que qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 10.1 acima seja falsa e/ou incorreta na data em que foi prestada, notificar tal fato ao Agente Fiduciário.

## 11. DESPESAS

- 11.1 Correrão por conta da Companhia e/ou da Outorgante, conforme aplicável, todos os custos incorridos com a Oferta ou com a estruturação, emissão, registro e execução das Debêntures e/ou das Garantias, incluindo publicações,

inscrições, registros, contratação de Agente Fidejussório, da Instituição Escrivedora, do Banco Mandatário, do Banco Centralizador, da agência de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e/ou às Garantias.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 12.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irrenunciável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 12.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.
- 12.3 A inafectação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidade ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura de Emissão, as partes se obrigam a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura de Emissão, 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.
- 12.4 Qualquer tolerância, exercício pacífico 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 aqui decorrentes.
- 12.5 As partes reconhecem esta Escritura de Emissão e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 585, incisos I e II, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada (Código de Processo Civil).
- 12.6 Para os fins desta Escritura de Emissão, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a exceção específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 461, 461-A, 621, 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.



13. LEI DE REGÊNCIA

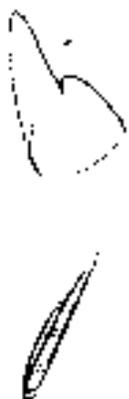
- 13.1 Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

14. FÓRUM

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

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 4.1 As obrigações assumidas neste Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 4.2 Qualquer alteração a este Aditamento somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.
- 4.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Aditamento não afeta as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidade ou nulidade de qualquer cláusula deste Aditamento, as partes se obrigam a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Aditamento, 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.
- 4.4 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações aqui decorrentes.
- 4.5 As partes reconhecem este Aditamento e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 585, incisos I e II, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil").
- 4.6 Para os fins deste Aditamento, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 461, 461-A, 621, 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem



prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Aditamento

5. LEI DE REGISTRO

5.1 Este Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

6. FORO

6.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste Aditamento.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessoras, firmam este Aditamento em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também o assinam.

São Paulo, 17 de julho de 2012.

(As assinaturas seguem nas 3 (três) páginas seguintes.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)



Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Dívida Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Primeira Emissão de BR Properties S.A., celebrada entre BR Properties S.A. e Pentágono S.A. Distribuição de Títulos e Valores Mobiliários - Página de Assinaturas 13.

BR PROPERTIES S.A.



Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: Pedro Paulo Leite dos Santos  
Diretor



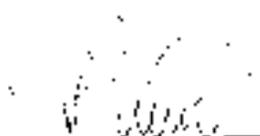
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: Claudio Bruni  
Diretor Presidente

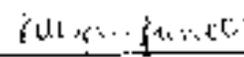




Princípio Adiantado ao Instrumento Particular de Escritura de Fissão Pública de Debêntures simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Primeira Emissão de IIR Properties S.A., celebrado entre IIR Properties S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários - Página de Assinaturas 13.

Testemunhas:

  
\_\_\_\_\_  
Nome: **Tatiana de Souza Pinto**  
Id: **048387 250.647**  
CPF/MF:

  
\_\_\_\_\_  
Nome: **Luiza Junot**  
Id: **048387 270.044**  
CPF/MF:



[página intencionalmente deixada em branco]

**ANEXO F – CÓPIA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E DO PRIMEIRO  
ADITAMENTO AO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

[página intencionalmente deixada em branco]

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE  
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMOVEIS EM GARANTIA**

Celebrar este "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia" ("Contrato");

I. como outorgante da garantia fiduciária:

VENDITA BRASIL FUNDAMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A - Torre Nações Unidas, 18º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ) sob o n.º 09.295.325/0001-13, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Outorgante");

II. como agente fiduciário, nomeado na Escritura de Emissão (conforme definido abaixo), representando a comissão dos titulares das debêntures objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures") ("Debenturistas");

FINLACIO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas 4200, bloco 4, sala 514, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.543.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário"); e

III. como devedora e interveniente:

BR PROPERTIES S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A - Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório BR, inscrita no CNPJ sob o n.º 06.977.751/0001-49, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia").

(Termos incluídos por letra maiúscula utilizados neste Contrato que não estiverem aqui definidos tem o significado que lhes foi atribuído no "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Primeira Emissão de BR Properties S.A.", celebrada em 19 de junho de 2012, entre a Companhia e o Agente Fiduciário, e seus aditamentos ("Escritura de Emissão"), que é parte integrante, complementar e inseparável deste Contrato.)

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Companhia, por meio da Escritura de Emissão, emitirá, em até duas séries, 500.000 (quinhentas mil) debêntures, sem considerar as Debêntures



Suplementares (conforme definido no Considerando (C) abaixo) e as Debêntures Adicionais (conforme definido no Considerando (D) abaixo), não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, consistindo (i) na Alienação Fiduciária (conforme definido na Cláusula 1.1 abaixo), e (ii) na Cessão Fiduciária (conforme definido na Cláusula 1.1.1 abaixo, inciso II), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão (conforme definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso II), totalizando, portanto, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão, sem considerar as Debêntures Suplementares e as Debêntures Adicionais;

- (B) observado o disposto no Considerando (E) abaixo, a Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo que a quantidade de séries e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série serão definidas conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Escritura de Emissão, observado que o somatório das Debêntures da primeira série ("Debêntures da Primeira Série") e das Debêntures da segunda série ("Debêntures da Segunda Série") não poderá exceder a quantidade prevista no Considerando (A) acima, sem considerar as Debêntures Suplementares e as Debêntures Adicionais;
- (C) nos termos previstos na Escritura de Emissão, a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada (sem considerar as Debêntures Adicionais) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 75.000 (setenta e cinco mil) Debêntures suplementares, nas mesmas condições das Debêntures inicialmente ofertadas ("Debêntures Suplementares");
- (D) nos termos previstos na Escritura de Emissão, a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada (sem considerar as Debêntures Suplementares) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 100.000 (cem mil) Debêntures adicionais, nas mesmas condições das Debêntures inicialmente ofertadas ("Debêntures Adicionais");
- (E) será adotado o Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos previstos na Escritura de Emissão, para a definição:
  - (i) da emissão e da quantidade de Debêntures da Primeira Série e/ou da emissão e da quantidade de Debêntures da Segunda Série, observados os limites previstos no Considerando (B) acima; e
  - (ii) da Remuneração da Primeira Série (conforme definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso IV, alínea (a), item (ii)), observado o limite previsto na Cláusula 1.3 abaixo, inciso IV, alínea (a), item (a), e/ou da Remuneração da Segunda Série (conforme definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso IV, alínea (b), item (ii)), observado o limite previsto na Cláusula 1.3 abaixo, inciso IV, alínea (b), item (i).



- (F) o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão e a este Contrato, a ser celebrado anteriormente à 1ª (primeira) Data de Integralização, e
- (G) em garantia do integral e pontual pagamento da Parcela Garantida (conforme definido na Cláusula 1.1.1 abaixo, inciso VI) relativa a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente (conforme definido na Cláusula 1.2 abaixo), a Outorgante deverá alienar fiduciariamente aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, os Imóveis Alienados Fiduciariamente.

RESOLVEM celebrar este Contrato, de acordo com os seguintes termos e condições:

### 3 CONSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

- 1.1 Em garantia do integral e pontual pagamento da Parcela Garantida relativa a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, a Outorgante, por este Contrato e na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretroatível, nos termos do artigo 51 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 24 de julho de 1965, conforme alterada, do artigo 22 e seguintes da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e, no que for aplicável, da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), aliena e transfere aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, a propriedade fiduciária e a posse indireta (permanecendo a Outorgante na posse direta) dos imóveis descritos no Anexo I a este Contrato, incluindo os respectivos acessórios, benfeitorias, frutos, rendimentos, alugueis (exceto na medida em que sejam objeto da Cessão Fiduciária), edificações, pertencas, bens vinculados por acessão física, industrial ou natural, existentes e que forem acrescidos até a integral quitação das Obrigações Garantidas (conforme definido na Cláusula 1.1.1 abaixo, inciso V), averbados ou não nas respectivas matrículas, e incluindo os Documentos Representativos dos imóveis Alienados Fiduciariamente (contendo detido na Cláusula 5.1 abaixo, inciso XI ("Alienação Fiduciária" e "Imóveis Alienados Fiduciariamente")).

#### 1.1.1 Para os fins deste Contrato

- I "Cessão Fiduciária" significa a cessão fiduciária objeto do Contrato de Cessão Fiduciária;
- II "Contrato de Cessão Fiduciária" significa o "Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia", celebrado em 19 de junho de 2012, entre a Outorgante, o Agente Fiduciário Itaú Unibanco S.A. e a Companhia, e seus aditamentos;



- III. "Documentos das Obrigações Garantidas": significam a Escritura de Emissão, o Contrato de Cessão Fiduciária e este Contrato;
- IV. "Garantias": significam a Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária;
- V. "Obrigações Garantidas": significam (a) as obrigações relativas ao pontual pagamento do Principal (conforme definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso I), da Remuneração (conforme definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso IV), dos encargos Moratórios (conforme definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso VI) e dos demais encargos relativos às Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas e à Escritura de Emissão quando devidos, seja na respectiva data de pagamento, na Data de Vencimento da Primeira Série (conforme definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso III, alínea (a)) ou na Data de Vencimento da Segunda Série (conforme definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso III, alínea (b)) na em virtude de resgate antecipado ou de vencimento antecipado, conforme previsto na Escritura de Emissão; (b) as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Companhia e/ou pela Outorgante no âmbito de qualquer dos Documentos das Obrigações Garantidas, incluindo obrigações de pagar despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; (c) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que os Debenturistas e/ou o Agente Fiduciário venham a desembolsar em virtude da constituição, manutenção, consolidação e/ou execução de qualquer das Garantias; e (d) as demais obrigações não pecuniárias assumidas pela Companhia e/ou pela Outorgante nos Documentos das Obrigações Garantidas;
- VI. "Parcela Garantida": significa, com relação a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, a parcela do valor das Obrigações Garantidas correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente; e
- VII. "Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente": significa, com relação a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, para os fins da Lei nº 9.514, de 30 de novembro de 1997, conforme alterada, e deste Contrato, o valor previsto no Agexo a este Contrato com relação ao respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente, atualizado, se for o caso, em decorrência de uma Avaliação (conforme definida na Cláusula 1.1.2 abaixo, inciso VI), do respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente.



1.1.2 As partes estabelecem, ainda, de comum acordo, que:

- I. todos os respectivos acessórios, benfiteiras, frutos, rendimentos, alugueis (exceto na medida em que sejam objeto da Cessão Fiduciária), edificações, pertenças, bens vinculados por acessão física, industrial ou natural, existentes e que forem acrescidos até a integral quitação das Obrigações Garantidas, averbados ou não nas respectivas matrículas, incorporar-se-ão automaticamente aos Imóveis Alienados Fiduciariamente e ao seu valor, independentemente de qualquer formalidade, recaindo sobre estes a Alienação Fiduciária, não podendo a Outorgante, a Companhia e/ou qualquer terceiro invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto;
- II. a Outorgante terá a posse direta dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, e os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, terão a propriedade fiduciária e a posse indireta dos Imóveis Alienados Fiduciariamente;
- III. a Alienação Fiduciária não implicará a transferência, para os Debenturistas e/ou para o Agente Fiduciário, de qualquer das obrigações ou responsabilidades que atualmente são e serão da Outorgante e/ou da Companhia;
- IV. quaisquer tributos, taxas, contribuições, encargos, multas e despesas, de qualquer natureza, ordinárias ou extraordinárias, presentes e futuras, com relação aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, incluindo manutenção, segurança, conservação, prêmios de seguro, taxas de condomínio, contas de energia elétrica, água, gás e telefone, serão suportados exclusivamente pela Outorgante, que deverá apresentar os comprovantes de quitação sempre que solicitados pelo Agente Fiduciário, de maneira que os Debenturistas e o Agente Fiduciário, ficam desde já, desobrigados de efetuar qualquer tipo de pagamento referente aos Imóveis Alienados Fiduciariamente durante a vigência deste Contrato, não recaindo sobre o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas qualquer responsabilidade nesse sentido;
- V. para os fins dos Documentos das Obrigações Garantidas e do disposto na legislação aplicável, não obstante a parcela do valor das Obrigações Garantidas, garantida por cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, nos termos deste Contrato, ser correspondente à Parcela Garantida de respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente, a Companhia sempre permanecerá responsável pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas que permanecer após a extinção do respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente,



declarando a Companhia, neste ato, que tal saldo devedor é considerado dívida líquida e certa da Companhia, podendo ser cobrado via processo de execução;

- VI. a exclusivo critério dos Debenturistas, a qualquer tempo e/ou no caso previsto na Cláusula 4.4 abaixo, inciso III, o valor atribuído ao respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente poderá ser objeto de avaliação, a qual será realizada, às expensas da Outorgante e da Companhia, por empresa de avaliação com conhecimento público e notório em avaliações desse tipo, a ser definida a exclusivo critério dos Debenturistas (se assim aprovado pelos Debenturistas em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura de Emissão), que deverá preparar um laudo de avaliação pelo critério de valor de liquidação forçada, nos termos das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT aplicáveis ("Avaliação");
- VII. caso, em decorrência de qualquer Avaliação, com relação a qualquer dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, o respectivo Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente seja alterado, as partes se obrigam a, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de entrega do laudo da Avaliação para os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, aditar este Contrato para fazer com que o Anexo I a este Contrato passe a refletir o novo respectivo Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente, sem prejuízo do atendimento ao Percentual Mínimo (conforme definido na Cláusula 3.1 abaixo), nos termos da Cláusula 3 abaixo; e
- VIII. na hipótese de desapropriação, total ou parcial, de qualquer dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, que não tenham sido substituídos nos termos e prazo previstos na Cláusula 3 abaixo, os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, como proprietários fiduciários, serão os únicos e exclusivos beneficiários da indenização paga pelo poder expropriante, sendo esse direito, neste ato, cedido fiduciariamente nos termos deste Contrato, observado que, (a) se o valor da indenização recebida pelo Agente Fiduciário for superior ao valor da Parcela Garantida relativa ao Imóvel Alienado Fiduciariamente que tiver sido objeto da desapropriação a importância que sobejar será entregue a Outorgante, nos termos deste Contrato permanecendo a Companhia responsável pelo eventual saldo devedor das Obrigações Garantidas que remanescer após o recebimento, pelas Debenturistas, da referida indenização; e (b) se o valor da indenização recebida pelo Agente Fiduciário for inferior ao valor da Parcela Garantida relativa ao Imóvel Alienado Fiduciariamente que tiver sido objeto da



desapropriação a Companhia permanecerá responsável pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas que permanecer após o recebimento, pelos Debenturistas, da referida indenização, declarando a Companhia, neste ato, que, em quaisquer das hipóteses previstas neste inciso, tal saldo devedor é considerado dívida líquida e certa da Companhia, podendo ser cobrado via processo de execução.

- 1.2 A Alienação Fiduciária permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor:
- I. até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas; ou
  - II. até a integral excussão da Alienação Fiduciária, desde que os Debenturistas e o Agente Fiduciário, conforme o caso, tenham recebido o produto da excussão da Alienação Fiduciária de forma definitiva e incontestável.
- 1.2.1 Ocorrendo o evento previsto na Clausula 1.2 acima, inciso I, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data em que ocorrer tal evento, enviar à Outorgante e a Companhia comunicação escrita (i) atestando o término de pleno direito deste Contrato; e (ii) autorizando a Outorgante a averbar a liberação da Alienação Fiduciária, por meio de averbação nesse sentido, nos cartórios de registro de imóveis dos Imóveis Aliados Fiduciariamente.
- 1.3 Para os fins da legislação aplicável, as principais características das Obrigações Garantidas são as seguintes:
- I. principal: 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, em até duas séries, podendo ser aumentadas em decorrência da emissão das Debêntures Suplementares e das Debêntures Adicionais, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão, totalizando, portanto, R\$500.000.000,00 (quinhentas milhões de reais), na Data de Emissão, podendo ser aumentado em decorrência da emissão das Debêntures Suplementares e das Debêntures Adicionais ("Principal");
  - II. data de emissão: 15 de julho de 2012 ("Data de Emissão");
  - III. data de vencimento: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo:
    - (a) das Debêntures da Primeira Série será de 5 (cinco) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2017 ("Data de Vencimento da Primeira Série");



(b) das Debêntures da Segunda Série será de 7 (sete) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2019 ("Data de Vencimento da Segunda Série");

IV. remuneração:

(a) a remuneração de cada uma das Debêntures da Primeira Série será a seguinte:

- (i) atualização monetária: o Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série não será atualizado monetariamente; e
- (ii) juros remuneratórios: sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. Mercados Organizados ("CETIP"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, conforme previsto na Escritura de Emissão, e, em qualquer caso, limitado a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Sobretaxa da Primeira Série", e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração da Primeira Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;

(b) a remuneração de cada uma das Debêntures da Segunda Série será a seguinte:

- (i) atualização monetária: o Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série será atualizado pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), desde a Data de Emissão até a



data de seu efetivo resgate, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série automaticamente ("Atualização Monetária da Segunda Série"); e

- iii) juros remuneratórios: sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, atualizado pela Atualização Monetária da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, conforme previsto na Escrição de Emissão, e, em qualquer caso, limitada a 6,15% (seis inteiros e quinze centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Juros da Segunda Série", e, em conjunto com a Atualização Monetária da Segunda Série, "Remuneração da Segunda Série", e a Remuneração da Primeira Série e a Remuneração da Segunda Série, quando referidas indistintamente, "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures da Segunda Série desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Juros da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

#### V. Forma de pagamento:

- a) Principal: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipada das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escrição de Emissão, o Valor Nominal:
  - i) de cada uma das Debêntures da Primeira Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais e sucessivas, cada uma no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série, devidas em 15 de julho de 2016 e na Data de Vencimento da Primeira Série; e
  - ii) de cada uma das Debêntures da Segunda Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais e sucessivas, cada uma no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da



Segunda Série, devidas em 15 de julho de 2013 e na Data de Vencimento da Segunda Série;

(b) Remuneração: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão;

(c) a Remuneração da Primeira Série será paga semestralmente a partir da Data de Emissão, no dia 15 (quinze) dos meses de julho e janeiro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de janeiro de 2013 e o último, na Data de Vencimento da Primeira Série; e

(d) a Atualização Monetária da Segunda Série será paga nas mesmas datas e na mesma proporção das amortizações do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, conforme previsto acima, e os Juros da Segunda Série serão pagos anualmente a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de julho de 2013 e o último, na Data de Vencimento da Segunda Série;

VI. encargos moratórios: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplimento até a data do efetivo pagamento, e (b) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios"); e

VII. local de pagamento: os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia e/ou pela Outorgante, nos termos dos Documentos das Obrigações Garantidas, serão realizados (a) pela Companhia, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal, à Remuneração, a prêmio de resgate antecipado e aos Encargos Moratórios, com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, por meio da CETIP; (b) pela Companhia, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal, à Remuneração, a prêmio de resgate antecipado e aos Encargos Moratórios, e com relação às Debêntures que estejam custodiadas na BM&FBOVESPA, por meio da BM&FBOVESPA; (c) pela Companhia, com relação às Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP ou na BM&FBOVESPA, por meio da Instituição Esrituradora ou em sua sede, conforme o caso, ou (d) pela Outorgante, em qualquer caso,



por meio da Instituição Escriitadora ou em sua sede, conforme o caso.

- 1.3.1 O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão e a este Contrato, a ser celebrado anteriormente à 1ª (primeira) Data de Integralização, observados os procedimentos previstos na Cláusula 2 abaixo

## 2. APERFEIÇOAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

- 2.1 Como parte do processo de aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária, a Outorgante e a Companhia, de forma solidária, se obrigam, às suas expensas, a:

I. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido na Cláusula 10.14 abaixo) contados da data de celebração deste Contrato ou contados da data de celebração de qualquer aditamento a este Contrato, conforme o caso, entregar ao Agente Fiduciário cópia autenticada dos protocolos de registro deste Contrato ou de averbação de qualquer aditamento a este Contrato, conforme o caso, perante os cartórios de registro de imóveis dos Imóveis Aliçados Fiduciariamente, para registro ou averbação, conforme o caso, da Alienação Fiduciária nas matrículas dos Imóveis Aliçados Fiduciariamente; e

II. no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de celebração deste Contrato (limitado, em qualquer caso, ao Dia Útil anterior à 1ª (primeira) Data de Integralização) ou contados da data de celebração de qualquer aditamento a este Contrato, conforme o caso, entregar ao Agente Fiduciário:

(a) via original deste Contrato ou de qualquer aditamento a este Contrato registrado ou averbado, conforme o caso, perante os cartórios de registro de imóveis dos Imóveis Aliçados Fiduciariamente, salvo na hipótese de apresentação de exigências pelo competente Cartório de Registro de Imóveis que não possam ser atendidas no prazo aqui previsto, hipótese em que será aceita a entrega do protocolo do pedido de registro ou averbação, conforme o caso, e do protocolo do cumprimento a tais exigências; e

(b) via original das matrículas dos Imóveis Aliçados Fiduciariamente contendo o registro da Alienação Fiduciária

- 2.2 A Outorgante e a Companhia, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição de:



negócio, e até a integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, nomeará o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, como seu procurador, para, caso a Outorgante e/ou a Companhia não cumpram qualquer das obrigações a que se refere a Cláusula 2.1 acima, representá-las perante qualquer repartição pública federal, estadual e municipal, e perante terceiros, com poderes especiais para, em nome da Outorgante e/ou da Companhia, conforme o caso, (i) notificar, comunicar e/ou, de qualquer outra forma, informar terceiros sobre a Alienação Fiduciária; (ii) praticar atos perante os cartórios de registro de imóveis dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, com amplos poderes para proceder ao registro e/ou averbação da Alienação Fiduciária, assinando formulários, pedidos e requerimentos; (iii) representar a Outorgante e/ou a Companhia na assinatura de eventuais aditamentos a este Contrato que se façam necessários exclusivamente para atender a eventuais exigências de qualquer dos cartórios de registro de imóveis dos Imóveis Alienados Fiduciariamente; e (iv) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, podendo os poderes aqui outorgados serem substabelecidos.

### 3. PERCENTUAL MÍNIMO

3.1 Até a integral quitação das Obrigações Garantidas, a Outorgante obriga-se a sempre manter objeto da Alienação Fiduciária, Imóveis Alienados Fiduciariamente, que atendam aos Critérios de Elegibilidade (conforme definido na Cláusula 3.1.2 abaixo), cujo Valor Agregado (conforme definido na Cláusula 3.1.1 abaixo, inciso I) seja correspondente a, no mínimo, 167% (cento e sessenta e sete por cento) do Saldo Devedor das Debêntures (conforme definido na Cláusula 3.1.1 abaixo, inciso II) ("Percentual Mínimo").

#### 3.1.1 Para os fins deste Contrato:

- I. "Valor Agregado" significa o somatório do Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente, com relação a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, com base na Avaliação, e
- II. "Saldo Devedor das Debêntures" significa o saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação (assim entendidas as Debêntures subscritas e integralizadas que não tiverem sido resgatadas pela Companhia, acrescido de Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data do último pagamento de Remuneração, conforme o caso, até a respectiva data de cálculo, conforme informado pelo Agente Fiduciário).



- 3.1.2 Para que sejam computados na apuração do Percentual Mínimo, os Imóveis Aliados Fiduciariamente deverão atender, cumulativamente, aos seguintes critérios de elegibilidade ("Crêterios de Elegibilidade"):
- I. ser de titularidade da Outorgante;
  - II. estar livres e desembaraçados de qualquer  nus (assim definido como hipoteca, penhor, aliena o fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, op o de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, incluindo arresto, sequestro ou penhora, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima (" nus")) (exceto pelas Garantias);
  - III. não ser objeto de turba o ou esbulho, não sanado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da respectiva turba o ou do respectivo esbulho; e
  - IV. não ser objeto de desapropri o.
- 3.1.3 O Agente Fiduciário verificará o atendimento dos Crêterios de Elegibilidade.
- I. com rela o aos Crêterios de Elegibilidade a que se refere a Cláusula 3.1.2 acima, incisos I e II, com base, exclusivamente, nas matrículas dos Imóveis Aliados Fiduciariamente atualizadas e entregues pela Outorgante; e
  - II. com rela o aos Crêterios de Elegibilidade a que se refere a Cláusula 3.1.2 acima, incisos III e IV, com base, exclusivamente, em declara es firmadas por representantes legais da Outorgante.
- 3.1.4 O Agente Fiduciário realizará a apura o do Percentual Mínimo (ii) no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de celebra o deste Contrato; e (iii) após a data a que se refere o item(i) acima, sempre que solicitado pelos Debenturistas (se assim aprovado pelos Debenturistas em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposi es da Estatuta de União) tendo data, uma "Data de Apura o," e observado o intervalo mínimo de 1 (um) ano entre cada Data de Apura o.
- 3.2 Caso, em qualquer Data de Apura o, o Agente Fiduciário verifique o não atendimento ao Percentual Mínimo:
- I. na respectiva Data de Apura o, o Agente Fiduciário deverá comunicar, por escrito, a Outorgante e a Companhia, sobre o não atendimento ao Percentual Mínimo;
  - II. no prazo de até 10 (dez) Dias úteis contados da data de recebimento da comunica o a que se refere o inciso I acima, a Outorgante deverá, para atender ao Percentual Mínimo, apresentar, ao Agente Fiduciário, novo(s) imóvel(is), que atenda(m) aos Crêterios de

Elegibilidade, acompanhado(s) das respectivas matrículas e demais documentos necessários para a análise dos Debenturistas, nos termos dos incisos abaixo:

- III. caso os novos bens apresentados pela Outorgante nos termos do inciso II acima sejam aceitos pelos Debenturistas (se assim aprovado pelos Debenturistas em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura de Emissão), a seu exclusivo critério, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data a que se refere o inciso II acima, (a) as partes se obrigam a aditar os Documentos das Obrigações Garantidas para refletir a inclusão de tais novos imóveis na Alienação Fiduciária; e (b) a Outorgante e a Companhia se obrigam a realizar todos os registros e notificações e demais formalidades necessários à constituição de tal garantia, observado o disposto na Cláusula 2 acima; e
- IV. caso os novos bens apresentados pela Outorgante nos termos do inciso II acima não sejam aceitos pelos Debenturistas (se assim aprovado pelos Debenturistas em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura de Emissão), a seu exclusivo critério, estará configurado um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão, para os fins da Escritura de Emissão).

3.5 A Outorgante e a Companhia obrigam-se a, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, do Agente Fiduciário nesse sentido, atender e tomar todas as medidas necessárias ao atendimento do Percentual Mínimo.

#### 4. EXCUSÁVEL A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

4.1 Na ocorrência do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou do vencimento das Obrigações Garantidas na Data de Vencimento da Primeira Série e/ou na Data de Vencimento da Segunda Série, conforme o caso, sem os respectivos pagamentos, a Outorgante e a Companhia serão intimadas, a requerimento do Agente Fiduciário, observada o disposto na Cláusula 4.13 abaixo, na qualidade de representante dos Debenturistas, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas pelos oficiais dos cartórios de registro de imóveis de qualquer e/ou de todos os Imóveis Aliados Fiduciariamente, conforme o que foi definido pelos Debenturistas (se assim aprovado pelos Debenturistas em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura de Emissão), a pagar, no prazo de até 15 (quinze) dias, o saldo devedor das Obrigações Garantidas, incluindo eventuais tributos e despesas de cobrança e de intimação. Fica desde já certo e ajustado que os Debenturistas poderão executar qualquer e/ou todos os Imóveis Aliados

Fiduciariamente, conforme o que for definido pelos Debenturistas (se assim aprovado pelos Debenturistas em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura de Emissão).

- 4.2 Purgada a mora, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis (reserva bancária), em montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas no prazo a que se refere a Cláusula 4.1 acima, convalidará este Contrato, caso em que, nos 3 (três) dias subsequentes, os oficiais dos cartórios de registro de imóveis dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da execução entregarão aos Debenturistas, na forma prevista na Escritura de Emissão, ou, se não for possível, na forma orientada pelo Agente Fiduciário, as importâncias recebidas, deduzidas as despesas dos oficiais dos cartórios de registro de imóveis dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da execução.
- 4.3 Decorrido o prazo a que se refere a Cláusula 4.1 acima sem a purgação da mora, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis (reserva bancária), em montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, os oficiais dos cartórios de registro de imóveis dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da execução, certificando esse fato, promoverão a averbação, nas matrículas dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da execução, da consolidação da propriedade dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da execução em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão *inter vivos*.
- 4.4 Consolidada a propriedade em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da execução será alienado a terceiros, da seguinte forma:
  - I a alienação far-se-á sempre por público leilão extrajudicial;
  - II o primeiro público leilão realizar-se-á dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação na consolidação da plena propriedade de cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da execução em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário; e
  - III o segundo público leilão, se necessário, realizar-se-á no prazo de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão, na forma da lei, reservando-se, desde já, os Debenturistas (se assim aprovado pelos Debenturistas em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura de Emissão), representados pelo Agente Fiduciário, o direito de proceder, às expensas da Outorgante ou da Companhia, à Avaliação de cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da execução, nos termos da Cláusula 1.1.2 acima, inciso VI.



- 4.5 Os dois leilões públicos serão objetos de edital único, que será publicada, por 3 (três) dias, em jornal de grande circulação no município onde se situar cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da execução, devendo o primeiro leilão ser realizado no prazo de 10 (dez) dias contados da data da primeira publicação do edital.
- 4.6 Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao respectivo Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente de cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da execução, nos termos da Cláusula 4.1.1 acima, inciso VII, será realizado o segundo leilão no prazo de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão.
- 4.7 No segundo público leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da Dívida (conforme definido na Cláusula 4.8 abaixo, inciso D) e das Despesas (conforme definido na Cláusula 4.8 abaixo, inciso E). Não sendo oferecido lance no valor mínimo aqui estabelecido, aplicar-se-á o disposto na Cláusula 4.9 abaixo.
- 4.8 Para os fins dos leilões extrajudiciais a que se referem as Cláusulas 4.6 e 4.7 acima e para todos os fins da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, considera-se, com relação a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da execução:
- I. "Dívida" - o valor da Parcela Garantida (com todos os acréscimos relativos às Obrigações Garantidas) relativa ao respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente, acrescido dos valores correspondentes a, se aplicável:
    - (a) despesas dos prêmios de seguro sobre o respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente vencidos e não pagos até a data do leilão;
    - (b) despesas de condomínio vencidas e não pagas até a data do leilão;
    - (c) despesas de contas de água, energia elétrica e gás vencidas e não pagas até a data do leilão;
    - (d) Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes sobre o respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente, vencidos e não pagos até a data do leilão;
    - (e) imposto de transmissão e, se for o caso, ITCMD, que eventualmente tenham sido pagos em decorrência da consolidação da plena propriedade do respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente, e



- (f) despesas com a consolidação da propriedade do respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, incluindo despesas relativas ao pagamento do imposto de transmissão *inter vivos*; e
- II. "Despesas": o valor correspondente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão para venda do respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente, compreendidos, entre outros:
- (a) os encargos e custas de intimação da Outorgante com a Companhia, conforme aplicável;
  - (b) os encargos e custas com registros;
  - (c) os encargos e custas com publicação dos editais;
  - (d) despesas comprovadas que venham a ser incorridas pelos Debenturistas ou pelo Agente Fiduciário, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de execução da Alienação Fiduciária; e
  - (e) a comissão do leiloeiro.
- 4.9 Se, no segundo público leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor a que se refere a Cláusula 4.7 acima, considerar-se-á extinta a dívida representada exclusivamente pela Parcela Garantida relativa ao respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto da execução e exonerados os Debenturistas da obrigação de que trata o artigo 27, parágrafo 1º, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
- 4.10 Na ocorrência do disposto na Cláusula 4.9 acima, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, no prazo de 5 (cinco) dias contados da data de realização do segundo leilão, dará a Outorgante e à Companhia quitação da Parcela Garantida relativa ao respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto da execução mediante termo próprio.
- 4.11 Se qualquer dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da execução estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do Agente Fiduciário (se assim aprovado pelos Debenturistas em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura de Emissão), devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da consolidação da propriedade em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciária.
- 4.12 Os recursos apurados de acordo com os procedimentos de execução previstos nesta Cláusula 4, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou liquidação do saldo devedor das



Obrigações Garantidas, até o limite da Parcela Garantida relativa ao respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto da execução, entregando, ao final, à Outorgante o que porventura sobejar, sem que isso implique, de qualquer forma, quitação com relação às Obrigações Garantidas que não tenham sido quitadas. Caso os recursos apurados de acordo com os procedimentos de execução previstos nesta Cláusula 4 não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as Obrigações Garantidas, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Companhia e/ou pela Outorgante nos termos dos Documentos das Obrigações Garantidas que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as Obrigações Garantidas; e (iii) saldo devedor do Principal. A Companhia permanecerá responsável pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas que não tiverem sido pagas, sem prejuízo das acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos e despesas incidentes sobre o saldo devedor das Obrigações Garantidas, enquanto não forem pagas, declarando a Companhia, neste ato, que tal saldo devedor será considerado título executivo extrajudicial.

- 4.13 Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Alienação Fiduciária com as demais Garantias, podendo o Agente Fiduciário (se assim aprovado pelos Debenturistas em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura de Emissão) executar ou executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, na ordem e forma que forem definidas pelos Debenturistas, para os fins de amortizar ou quitar as Obrigações Garantidas, ficando, ainda, estabelecido que a execução ou a execução da Alienação Fiduciária independem de qualquer providência preliminar por parte do Agente Fiduciário, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza, exceto pelas providências que sejam expressamente previstas nos Documentos das Obrigações Garantidas ou em lei.
- 4.14 A Outorgante e a Companhia obrigam-se a praticar todos os atos e cooperar com o Agente Fiduciário em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta Cláusula 4, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares acessórias, se houver, a execução ou execução de cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente.
- 4.15 A Outorgante, desde já, emenda e se obriga a: (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Companhia em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos deste Contrato, e (ii) caso reciba qualquer valor da Companhia em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos deste Contrato antes da integral quitação



das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor aos Debenturistas.

5. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA QUELORGANIZADA E DA COMPANHIA

- 5.1 Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas ou em lei, a Organizada e a Companhia, de forma solidária, obrigam-se a:
- I. obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias para (a) a validade ou exequibilidade dos Documentos das Obrigações Garantidas; e (b) o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;
  - II. manter a Alienação Fiduciária existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e contabilizá-la na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;
  - III. defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar a Alienação Fiduciária, qualquer dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, este Contrato, os demais Documentos das Obrigações Garantidas e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar imediatamente o Agente Fiduciário sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este inciso;
  - IV. tratar qualquer sucessor do Agente Fiduciário como se fosse signatário original deste Contrato e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, garantindo-lhe o pleno e inalterado exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos ao Agente Fiduciário nos termos dos Documentos das Obrigações Garantidas;
  - V. autorizar que o Agente Fiduciário, os Debenturistas, ou qualquer terceiro por estes indicados, inspecione os Imóveis Alienados Fiduciariamente e toda a documentação relacionada, a qualquer hora durante o horário comercial, mediante notificação enviada com antecedência razoável, não inferior a 5 (cinco) Dias Úteis;
  - VI. conservar os Imóveis Alienados Fiduciariamente em melhores condições de uso e funcionamento, exceto pelo desgaste normal decorrente da uso;
  - VII. manter segurados, às suas expensas, os Imóveis Alienados Fiduciariamente, nos termos da Cláusula 6 abaixo;

- VIII. defender os Imóveis Alienados Fiduciariamente da turbacão e esbulho de terceiros;
- IX. pagar e cumprir todas as obrigações impostas por lei relativamente aos Imóveis Alienados Fiduciariamente;
- X. permanecer na posse e guarda dos documentos que representam os Imóveis Alienados Fiduciariamente e todos os demais documentos relacionados aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, incluindo as certidões de matrculas, as escrituras e documentos de título aquisitivo ("Documentos Representativos dos Imóveis Alienados Fiduciariamente"), assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, e sem direito a qualquer remuneraão, o encargo de fiel depositária desses documentos, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los e conservá-los, e a exibi-los ou entregá-los ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou ao juízo competente, no prazo por este determinado;
- XI. não locar (exceto nos termos e para os fins do Contrato de Cessão Fiduciária) alienar, vender, ceder, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, arrendar, dar em pagamento, instituir usufruto ou fideicomisso ou de qualquer outra forma transferir ou dispor, inclusive por meio de reduão de capital, ou constituir qualquer Ônus (exceto pelas Garantias), nem permitir que qualquer dos atos acima seja realizada, e n qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, com relação a qualquer dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e/ou qualquer dos Documentos Representativos dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e/ou qualquer dos direitos a estes inerentes, exceto pela incorporação da Outorgante pela Companhia ou por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada) pela Companhia e desde que, em qualquer caso, (a) todas as obrigações assumidas pela Outorgante nos termos deste Contrato e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas passem a ser de responsabilidade da sociedade incorporadora, conforme o caso, e dela exigíveis, e (b) não resulte na constitução de quaisquer Ônus (exceto pela Cessão Fiduciária) sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou qualquer dos direitos a estes inerentes, e
- XII. não alienar, vender, ceder, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, locar ou de qualquer outra forma

transferir ou dispor, inclusive por meio de redução de capital, ou constituir qualquer Ônus (exceto pelas Garantias), nem permitir que qualquer dos atos acima seja realizado, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, com relação a posse direta de qualquer dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, exceto pela(s) locação(ões) dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, desde que os direitos creditórios decorrentes de tal locação(ões) sejam objeto da Cessão Fiduciária.

- 5.2 No que se refere ao depósito instituído nos termos da Cláusula 5.1 acima, inciso X, fica ressalvado que, por força do disposto no artigo 66-B, parágrafo 6º, da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, não se aplica o direito de retenção a que se refere o artigo 614 do Código Civil.

#### 6. SEGURO DOS IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE

- 6.1 A Outorgante e a Companhia, de forma solidária, se obrigam a segurar e manter segurados, às suas expensas, os Imóveis Alienados Fiduciariamente, com uma seguradora de renome e idônea, por valor não inferior ao seu valor de mercado, contra qualquer risco que possa afetar qualquer dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, de uma forma a causar danos, reduza seu valor ou destruí-los, e fazer com que a seguradora nomeie Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, como beneficiários, de modo que todos e quaisquer pagamentos e indenizações relativos aos Imóveis Alienados Fiduciariamente sejam pagos ao Agente Fiduciário.
- 6.2 A Outorgante e a Companhia obrigam-se a (i) entregar ao Agente Fiduciário cópia autenticada das apólices de seguro no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura deste Contrato, (ii) nomear os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, como beneficiários das apólices de seguro e entregar a este a aprovação de tal nomeação das apólices de seguro, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de celebração deste Contrato, (iii) entregar ao Agente Fiduciário a renovação das apólices de seguro com antecedência de 10 (dez) dias da data de seu vencimento, e (iv) pagar, pontualmente, os prêmios devidos em relação ao seguro dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, apresentando ao Agente Fiduciário os comprovantes desse pagamento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data limite para pagamento do prêmio das respectivas apólices (mas sempre antes da expiração do prazo de validade das mesmas).
- 6.3 O Agente Fiduciário ou os Debenturistas não terão qualquer responsabilidade quanto a prejuízos eventualmente decorrentes de qualquer omissão ou



irregularidade, seja na contratação ou na renovação do seguro, seja na previsão das hipóteses de cobertura das riscas.

- 6.4 Na ocorrência de qualquer sinistro com relação a qualquer dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, a Outorgante e/ou a Companhia obrigam-se a:
- I. no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da respectiva data de ocorrência do sinistro, comunicar o Agente Fiduciário e a seguradora sobre a ocorrência do sinistro;
  - II. caso o sinistro represente perda parcial do respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente que seja passível de conserto ou reposição, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da respectiva data de ocorrência do sinistro, promover o conserto ou a reposição do respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente, caso em que o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debituristas, deverá liberar os valores decorrentes dos pagamentos e indenizações relativos a tal Imóvel Alienado Fiduciariamente exclusivamente para a realização do conserto ou da reposição, conforme o caso; e
  - III. caso o sinistro represente perda total do respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente, observar o disposto na Cláusula 3.2 acima.
- 6.5 Caso a Outorgante e/ou a Companhia deixem de observar o disposto na Cláusula 3.2 acima, sem prejuízo da ocorrência de um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão), o Agente Fiduciário, representando os Debituristas, na qualidade de beneficiário do seguro dos Imóveis Alienados Fiduciariamente receberá a indenização paga pela(s) seguradora(s), aplicando tais recursos na amortização ou quitação das Obrigações Garantidas, colocando o saldo, se houver, à disposição da Outorgante e/ou da Companhia, observada o disposto na Cláusula 4.12 acima.
- 6.6 A Outorgante e a Companhia, de forma irrevogável e inextinguível, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, constituem o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debituristas, seu bastante procurador, para receber todos os valores referentes a pagamentos e indenizações pagas pela seguradora e/ou por quem de direito, com relação aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, aplicando tais valores na amortização ou quitação das Obrigações Garantidas, colocando o saldo, se houver, à disposição da Outorgante e/ou da Companhia.

## 7. DECLARAÇÃO DA OUTORGANTE E DA COMPANHIA

- 7.1 A Outorgante e a Companhia, de forma solidária, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as declarações prestadas nos demais



Documentos das Obrigações Garantidas, e prestam as seguintes declarações adicionais:

- I. a Outorgante e a Companhia são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade por ações ou sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras, e, no caso da Companhia, com registro de companhia aberta perante a CVM;
- II a Companhia e a Outorgante estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- III. os representantes legais da Companhia e da Outorgante que assinam este Contrato e os demais Documentos das Obrigações Garantidas têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assinar, em nome da Companhia e/ou da Outorgante, conforme o caso, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com o estatuto social da Companhia e/ou o contrato social da Outorgante, conforme o caso;
- IV. este Contrato e os demais Documentos das Obrigações Garantidas e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Companhia e da Outorgante, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- V. a celebração, os termos e condições deste Contrato e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas de que são parte e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e a realização da Emissão e da Oferta (a) não infringem o estatuto social ou o contrato social, conforme o caso, da Companhia ou da Outorgante; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia e/ou a Outorgante seja parte em qualquer um dos ativos da Companhia e/ou da Outorgante, esteja sujeito, não resultará em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia e/ou a Outorgante seja parte em qualquer um dos seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (c) não resultará na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Companhia e/ou da



- Outorgante, exceto pelas Garantias; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Companhia e/ou a Outorgante e/ou qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Companhia e/ou a Outorgante e/ou qualquer de seus respectivos ativos;
- VI. a Outorgante é única e legítima proprietária, beneficiária e possuidora dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer Ônus (exceto pelas Garantias), não existindo contra a Outorgante qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, do qual tenha sido citada ou intimada, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar qualquer dos bens objeto das Garantias;
- VII. a Companhia e/ou a Outorgante responsabilizam-se pela existência, boa conservação e ausência de vícios dos Imóveis Alienados Fiduciariamente;
- VIII. a Outorgante possui todos os poderes e capacidades nos termos da lei necessárias para alienar e transferir a propriedade fiduciária dos Imóveis Alienados Fiduciariamente aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário nos termos deste Contrato;
- IX. mediante o registro a que se refere a Cláusula 2.1 acima, a Alienação Fiduciária será devidamente constituída e válida nos termos das leis brasileiras;
- X. mediante o registro a que se refere a Cláusula 2.1 acima, a Alienação Fiduciária constituirá, em favor dos Debenturistas, a propriedade resolúvel, válida, eficaz, exigível e executível sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente;
- XI. exceto pelo reconhecimento das Firmas apostas neste Contrato, pelo registro a que se refere a Cláusula 2.1 acima, pela intervenção do Poder Judiciário no caso dos Debenturistas optarem pela excussão judicial, pelo registro da transferência no caso de excussão, pelo registro da liberação da Alienação Fiduciária no caso de quitação integral das Obrigações Garantidas, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro na habilitação de outorgante perante qualquer tribunal ou outorgante ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração e ao cumprimento deste Contrato;
- XII. a Outorgante está em dia com o pagamento de todas as obrigações impostas por lei relativamente aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, e



XIII. todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretroatável nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil.

7.2 A Outorgante e/ou a Companhia obrigam-se a, na mesma data em que tomar conhecimento de que qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 7.1 acima seja falsa e/ou incorreta na data em que foi prestada, notificar tal fato ao Agente Fiduciário.

## 8. OBRIQAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

8.1 Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas ou em lei, o Agente Fiduciário obriga-se a:

- I. verificar a regularidade da constituição da Alienação Fiduciária e sua exeqüibilidade;
- II. observar os procedimentos de controle do Percentual Mínimo, de acordo com o disposto neste Contrato;
- III. verificar o atendimento dos Imóveis Aliçados Fiduciariamente aos Critérios de Elegibilidade, nos termos previstos neste Contrato;
- IV. assinar aditamentos a este Contrato nos termos previstos neste Contrato; e
- V. tomar todas as providências necessárias para que os Debenturistas realizem seus créditos, incluindo a execução da Alienação Fiduciária, observado o disposto nos Documentos das Obrigações Garantidas.

## 9. COMUNICAÇÕES

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



I. para a Outorgante:

Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.  
Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini  
Torre A - Torre Nações Unidas, 18º andar  
04578-000 São Paulo, SP

Sr. Pedro Marcio Daltra dos Santos  
Sra. Sonia Bertulli

Telefone: (11) 3201-1020  
(11) 3201-1025

Correio Eletrônico: [pedro@brpr.com.br](mailto:pedro@brpr.com.br)  
[sonia@brpr.com.br](mailto:sonia@brpr.com.br)

Com cópia para:

Dra. Vanessa Rizzin Departamento Jurídico

Telefone: (11) 3201-1022

Correio Eletrônico: [vanessa@brpr.com.br](mailto:vanessa@brpr.com.br)

II. para o Agente Fiduciário:

Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários  
Avenida das Américas 4200, sala 514, bloco 4  
22640-702 Rio de Janeiro, RJ

Av.: Sr. Marco Aurélio Ferreira (Back Office)  
Sra. Nathalia Machado (Jurídico)

Telefone: (21) 3385-4565  
(21) 3385-4046

Correio Eletrônico: [backoffice@pentagonotrustee.com.br](mailto:backoffice@pentagonotrustee.com.br)  
[juridico@pentagonotrustee.com.br](mailto:juridico@pentagonotrustee.com.br)

III. para a Companhia:

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

Sr. Pedro Marcio Daltra dos Santos  
Sra. Sonia Bertulli

Telefone: (11) 3201-1020  
(11) 3201-1025

Correio Eletrônico: [pedro@brpr.com.br](mailto:pedro@brpr.com.br)  
[sonia@brpr.com.br](mailto:sonia@brpr.com.br)



Com cópia para:

Dra. Vanessa Rizzon Departamento Jurídico  
Telefone: (11) 3201-1022  
Correio Eletrônico: [vanessa@rbrpr.com.br](mailto:vanessa@rbrpr.com.br)

#### 10. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 10.1 Os documentos anexos a este Contrato constituem parte integrante e complementar deste Contrato.
- 10.2 Este Contrato constitui parte integrante e complementar dos Documentos das Obrigações Garantidas, cujos termos e condições as partes declaram conhecer e aceitar.
- 10.3 As obrigações assumidas neste Contrato têm caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 10.4 Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.
- 10.5 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidade ou nulidade de qualquer cláusula deste Contrato, as partes se obrigam a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Contrato, de termos e condições válidos que retenham 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.
- 10.6 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerada mera liberalidade, e não constituirá 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.
- 10.7 A Outorgante e a Companhia obrigam-se, como condição deste Contrato, no que lhes disser respeito a tomar todas e quaisquer medidas e produzir testes e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, a execução da Alienação Fiduciária, e a tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas o exercício dos direitos e prerrogativas estabelecidos neste Contrato.
- 10.8 Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pela Outorgante e/ou pela Companhia no cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato ou

nos demais Documentos das Obrigações Garantidas será de inteira responsabilidade da Outorgante e/ou da Companhia, conforme o caso, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.

- 10.9 Qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em decorrência de registros, averbações, processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à constituição, manutenção e/ou liberação da Alienação Fiduciária, ao recebimento do produto da execução da Alienação Fiduciária e à salvaguarda dos direitos e prerrogativas do Agente Fiduciário e/ou dos Debenturistas previstos neste Contrato, incluindo custos, tributos, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros custos ou despesas comprovadamente incorridos relacionados com tais processos, procedimentos ou medidas, será de responsabilidade integral da Outorgante e da Companhia, devendo ser reembolsado ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas, conforme o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação neste sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes.
- 10.10 Qualquer importância devida ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas nos termos deste Contrato deverá ser paga nos termos previstos nos Documentos das Obrigações Garantidas, vedada qualquer forma de compensação por parte da Outorgante e/ou da Companhia.
- 10.11 As partes reconhecem este Contrato como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585, inciso II, da Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil").
- 10.12 Para os fins deste Contrato, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 461, 461-A, 621, 632 e seguintes do Código de Processo Civil.
- 10.13 No cumprimento de suas atribuições previstas neste Contrato, os Debenturistas e/ou o Agente Fiduciário terão todos os benefícios e proteções que lhe foram outorgados nos demais Documentos das Obrigações Garantidas.
- 10.14 Para os fins deste Contrato, considera-se "Dia Útil" qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
- 10.15 Considerar-se-ão prerrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Contrato até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.



10.16 Nos termos e para os fins da Lei n.º 8.212, de 24 de julho de 1991, conforme alterada, do Decreto n.º 3.048, de 6 de maio de 1999, conforme alterado, e do Decreto n.º 6.106, de 30 de abril de 2007, conforme alterado, a Outorgante neste ato entrega ao Agente Fiduciário:

- I. Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros n.º 004072012-2:200325, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 15 de maio de 2012, com validade até 11 de novembro de 2012, e
- II. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União n.º 4856.FF01 3F3C.2850, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional em 7 de janeiro de 2012, com validade até 5 de julho de 2012.

11. LEI DE REGÊNCIA

11.1 Este Contrato é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

12. FORO

12.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 19 de junho de 2012

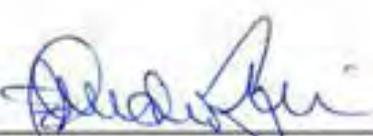
(As assinaturas seguem nas 3 (três) páginas seguintes.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)



Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, celebrado entre Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda, Paraguaná S.A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e BR Properties S.A. Página de Assinaturas 1.3.

VENTURA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

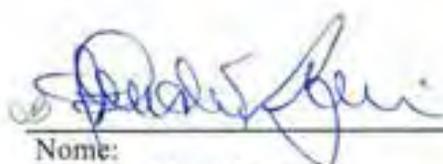
cò 

Nome: **Claudio Bruni**  
Cargo: **Diretor Presidente**

7D 

Nome:  
Cargo: **Pedro Marco Daltro dos Santos**  
Diretor

BR PROPERTIES S.A.



Nome:  
Cargo: **Claudio Bruni**  
Diretor Presidente

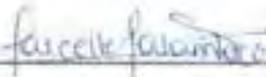
7D 

Nome:  
Cargo: **Pedro Marco Daltro dos Santos**  
Diretor



Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, celebrado entre Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda., Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e BR Properties S.A. – Página de Assinaturas 2/3.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

  
\_\_\_\_\_  
Nome: **Marcelle Santoro**  
Cargo: **PROCURADORA**



Instrumento Particular de Construção de Alteração Fidejuciará de Imóveis em Guaratuba, celebrado entre Ventura Dias, Empreendimentos Imobiliários Ltda., Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e BR Properties S.A. - Página de Assinaturas 3/3

Testemunhas:

Daniella Cristine Scarabelli

Nome: Daniela Cristina Scarabelli  
Id.: Dan e la Cris ti na Scarabelli  
CPF/MF: RG: 24.411.564-3 SSP/SP  
CPF/MF 293.048.949-55

Cássia de Oliveira

Nome: Cássia de Oliveira  
Id.: Cássia de Oliveira  
CPF/MF: RG 49.196.121 7 SSP/SP  
CPF/MF 342.086.718-23



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE  
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE.

<b>I</b>	
Imóvel:	Loja 101 do Bloco I do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, suplementar pela Rua do Senado n.º 1, na freguesia de São José, de acordo com a AV 03 da respectiva matrícula.
Matrícula:	43919
Cartório de Registro de Imóveis:	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Descrição:	Fração ideal de 0,002914 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m <sup>2</sup> , confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estação da Guanabara.
Título Aquisitivo	Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas do tabelião do 1.º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, no livro n.º 2982 as fls. 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24):	R\$6.199.524,00 (seis milhões, cento e noventa e nove mil, quinhentos e vinte e quatro reais)



2.	
Imóvel:	Loja 102 do Bloco 1 do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, suplementar pela Rua do Senado n.º 1, na freguesia de São José, de acordo com a AV.03 da respectiva matrícula.
Matrícula	43920
Cartório de Registro de Imóveis	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Descrição	Fração ideal de 0,001078 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m², confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.
Título Aquisitivo:	Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas do tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, no livro n.º 2982 as fls. 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 34).	R\$2.179.336,78 (dois milhões, cento e setenta e dois mil, trezentos e trinta e seis reais e setenta e sete centavos).



3.	
Imóvel:	Loja 103 do Bloco E do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, suplementar pela Rua do Senado n.º 1, na freguesia de São José, de acordo com a AV.03 da respectiva matrícula.
Matrícula:	43921
Certório de Registro de Imóveis:	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Descrição:	Fração ideal de 0,001387 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m², confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara
Título Aquisitivo:	Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas do tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, no livro n.º 2982 as fs. 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24):	R\$ 776.090,90 (dois milhões, setecentos e setenta e seis mil noventa reais e noventa centavos)



Imóvel:	Loja 104 de Bloco 1 do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 136, suplementar pela Rua do Senado n.º 1, na freguesia de São José, de acordo com a AV.03 da respectiva matrícula.
Matrícula:	43922
Cartório de Registro de Imóveis:	7.º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Descrição:	Fração ideal de 0,000720 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m², confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.
Título Aquisitivo:	Escritora de 19.12.2008, lavrada nas notas do tabelião do 1.º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, no livro n.º 2982 as fls. 259/276. Outorgante/Veendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24):	R\$1.435.462,24 (um milhão quatrocentos e trinta e cinco mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e vinte e quatro centavos).



5	
Imóvel:	Conjunto 201 do Bloco 1 do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, suplementar pela Rua do Senado n.º 1, com 6 vagas, na freguesia de São José, de acordo com a AV.03 da respectiva matrícula
Matrícula	4.923
Cartório de Registro de Imóveis:	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Descrição:	Fração ideal de 0,006051 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m², confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade de Estado da Guanabara.
Título Aquisitivo:	Escrição de 19.12.2008, lavrada nas atas do tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo SP, no livro n.º 2982 as fls 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda
Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24):	R\$12.710.251,33 (doze milhões, setecentos e dez mil, duzentos e cinquenta e um reais e trinta e três centavos)



6.	
Imóvel:	Conjunto 502 do Bloco 1 do Edifício construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Rua do Senado nº 1, com 14 vagas, na freguesia de São José, de acordo com a AV 03 da respectiva matrícula.
Matrícula:	43921
Cartório de Registro de Imóveis:	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Descrição	Fração ideal de 0.008766 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m², confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.
Título Aquisitivo	Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas de tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, no livro nº 2982, as fls 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda
Valor (Lei nº 9.514/97, art. 24)	R\$19.844.121,63 (dezanove milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil, cento e vinte e um reais e sessenta e três centavos).



7.	
Imóvel:	Conjunto 601 do Bloco I do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, suplementar pela Rua do Senado n.º I, com 20 vagas, na freguesia de São José, de acordo com AV.06 da respectiva matrícula.
Matrícula:	43925
Cartório de Registro de Imóveis:	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Descrição:	Fração ideal de 0,015620 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m <sup>2</sup> , confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.
Título Aquisitivo:	Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas do tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, no livro n.º 2982, as fls. 259/276. O Outorgante/Vendedor Projeto Rio Empreendimentos Ltda. vendeu 31,760% e 68,239% da fração ideal de 0,015620 do imóvel, objeto da matrícula 43925. O Outorgada/Compradora Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda. conforme R.04 e R.05 da referida matrícula.
Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24):	R\$38.238.497,00 (trinta e oito milhões, duzentos e trinta e oito mil, quatrocentos e noventa e sete reais e nove centavos)



8.

Imóvel: Conjunto 701 do Bloco I do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, suplementar pela Rua do Senado n.º 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, de acordo com a AV 03 da respectiva matrícula.

Matrícula: 43926

Cartório de Registro de Imóveis: 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Descrição: Fração ideal de 0,015628 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m², confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara

Título Aquisitivo: Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas do tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo SP, no livro n.º 2982 as fls. 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24): R\$38.263.049,95 (trinta e oito milhões, duzentos e sessenta e três mil, trinta e nove reais e noventa e cinco centavos).



9.	
Imóvel:	Conjunto 802 do Bloco 1 do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, suplementar pela Rua do Senado n.º 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, de acordo com a AV.03 da respectiva matrícula.
Matrícula:	43927
Cartório de Registro de Imóveis:	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Descrição	Fração ideal de 0,015636 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m <sup>2</sup> , confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara
Título Aquisitivo:	Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas do tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, no Livro n.º 2982 as fls. 259/276. Outorgante: Vendedor Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda
Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24)	R\$38.287.091,92 (trinta e oito milhões, duzentos e oitenta e sete mil, noventa e um reais e noventa e dois centavos)



10.	
Imóvel:	Conjunto 901 do Bloco I do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, complementar pela Rua do Senado n.º 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, de acordo com a AV 03 da respectiva matrícula.
Matrícula:	4.028
Cartório de Registro de Imóveis:	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Descrição:	Fração ideal de 0,015643 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m <sup>2</sup> , confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.
Título Aquisitivo:	Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas do tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, no livro n.º 2982 as fls. 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24):	R\$38.310.162,20 (trinta e oito milhões, trezentos e dez mil, cento e sessenta e dois reais e vinte centavos).



11.	
Imóvel:	Conjunto 1001 do Bloco 1 do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, suplementar pela Rua do Senado n.º 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, de acordo com a AV.03 da respectiva matrícula
Matrícula	43929
Cartório de Registro de Imóveis:	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Descrição	Fração ideal de 0,015650 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m <sup>2</sup> , confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.
Título: Aquisitivo	Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas de tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo-SP, no livro n.º 2982, as fls. 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 341)	R\$38.332.741,64 (trinta e oito milhões, trezentas e trinta e três mil, setecentas e quarenta e um reais e sessenta e quatro centavos).



12.	
Imóvel:	Conjunto 1101 do Bloco I do Edifício construída na Avenida República do Chile n.º 330, suplementar pela Rua do Senador n.º 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, de acordo com a AV 03 da respectiva matrícula.
Matrícula:	439,90
Cartório de Registro de Imóveis:	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Descrição:	Fração ideal de 0,015657 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m², confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara
Título Aquisitivo:	Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas do tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo-SP, no livro n.º 2982 as fls. 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24):	R\$38.554.584,78 (trinta e oito milhões, trezentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e setenta e oito centavos).



13.

Imóvel:	Conjunto 1201 do Bloco 1 do Edifício construído na Avenida República da Chile n.º 330, suplementar pela Rua do Senado n.º 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, de acordo com a AV.03 da respectiva matrícula
Matrícula:	43931
Cartório de Registro de Imóveis:	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Descrição:	Fração ideal de 0,015664 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m <sup>2</sup> , confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.
Título Aquisitivo	Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas do tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, no livro nº 2982, fls. 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24)	R\$38.375.691,61 (trinta e oito milhões, trezentos e setenta e cinco mil seiscentos e noventa e um reais e sessenta e um centavos).



14.	
Imóvel:	Conjunto 1301 do Bloco I do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, suplementar pela Rua do Senado n.º 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, de acordo com a AV.03 da respectiva matrícula
Matrícula:	13932
Cartório de Registro de Imóveis:	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Descrição:	Fração ideal de 0,015671 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m <sup>2</sup> , confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.
Título Aquisitivo	Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas do tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo-SP, em autos n.º 2983 as Ds. 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda
Valor (Lei n.º 9.514-97, art. 24)	R\$38.396.307,61 (trinta e oito milhões, trezentos e noventa e seis mil, trezentos e sete reais e sessenta e um centavos)



15.

Imóvel:	Conjunto 1401 do Bloco 1 do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, suplementar pela Rua do Senado n.º 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, de acordo com a AV 03 da respectiva matrícula
Matrícula:	43933
Cartório de Registro de Imóveis:	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Descrição:	Fração ideal de 0,015677 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m <sup>2</sup> , confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.
Título Aquisitivo:	Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas do tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo SP, no livro n.º 2982 as fls. 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda
Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24)	R\$38.414,783,62 (trinta e oito milhões, quatrocentos e quatorze mil, setecentos e oitenta e três reais e sessenta e dois centavos).



16.	
Imóvel:	Conjunto 1501 do Bloco 1 do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, complementar pela Rua do Senado n.º 1, com 20 vagas, na Ingesta de São José, de acordo com a AV 03 da respectiva matrícula.
Matrícula:	43934
Cartório de Registro de Imóveis:	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Descrição:	Fração ideal de 0,015683 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m², usufruando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.
Título Aquisitivo:	Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas do tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo-SP, no livro n.º 2982 as fls. 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24):	R\$ 8.435.340,74 (trinta e oito milhões, quatrocentos e trinta e cinco mil, trezentas e trinta e quatro reais e setenta e quatro centavos)



17.	
Imóvel:	Conjunto 1601 do Bloco 1 do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, complementar pela Rua do Senado n.º 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, de acordo com a AV.03 da respectiva matrícula.
Matrícula:	43935
Cartório de Registro de Imóveis:	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro
Descrição:	Fração ideal de 0,015689 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m <sup>2</sup> , confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara
Título Aquisitivo:	Escritura de 19.12.2018, lavrada nas notas do tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo SP, no livro n.º 2982 as fls. 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24):	R\$38.453.983,32 (trinta e oito milhões, quatrocentos e cinquenta e três mil, novecentos e oitenta e três reais e trinta e dois centavos)



18.	
Imóvel:	Conjunto 1701 do Bloco 1 do Edifício construído na Avenida República do Chile nº 330, suplementar pela Res. do Senado nº 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, de acordo com a AV.03 da respectiva matrícula.
Matrícula:	43936
Cartório de Registro de Imóveis:	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro
Descrição:	Fração ideal de 0,008766 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m <sup>2</sup> , confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.
Título Aquisitivo:	Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas do tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, no livro nº 2982 as fls. 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Valor (Lei nº 9.514/97, art. 24)	R\$38.471.654,77 (trinta e oito milhões, quatrocentos e setenta e um mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e dezessete centavos).



19.	
Imóvel:	Conjunto 1801 do Bloco 1 do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, suplementar pela Rua do Senado n.º 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, de acordo com a AV.03 da respectiva matrícula
Matrícula	43937
Cartório de Registro de Imóveis,	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Descrição:	Fração ideal de 0,015587 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m <sup>2</sup> , confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.
Título Aquisitivo,	Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas de tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, no livro n.º 2982 as fls. 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24):	R\$36.619.650,69 (trinta e seis milhões, seiscentos e dezenove mil, seiscentos e cinquenta reais e sessenta e nove centavos).



20

Imóvel:	Conjunto 1901 do Bloco I do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, suplementar pela Rua do Senado n.º 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, de acordo com a AV.03 da respectiva matrícula.
Matrícula:	43938
Cartório de Registro de Imóveis:	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Descrição:	Fração ideal de 0,015702 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m², confrontando de ambos os lados e nos fundos com terrenos de propriedade de Estado da Guanabara.
Título Aquisitivo	Escritura de 19.12.2008, lavrada nas atas do tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, no avo: n.º 2982 as fls.259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24)	R\$38.458.891,88 (trinta e oito milhões, quatrocentos e cinquenta e oito mil, oitocentos e noventa e um reais e oitenta e oito centavos).



21.

<b>Imóvel:</b>	Conjunto 2001 do Bloco 1 do Edifício constituído na Avenida República do Chile n.º 330, complementar pela Rua do Senado n.º 1, com 19 vagas, na freguesia de São José, de acordo com a AV.03 da respectiva matrícula.
Matrícula	43939
Cartório de Registro de Imóveis	7.º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Descrição:	Fração ideal de 0,015710 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m <sup>2</sup> , confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.
Título Aquisitivo:	Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas do tabelião do 1.º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, no Livro n.º 2982 as fls. 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24)	R\$41.679.921,03 (quarenta e um milhões, setenta e nove mil, novecentos e vinte e um reais e três centavos).



22.	
Imóvel:	Conjunto 2301 do Bloco I do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, suplementar pela Rua do Senado n.º 1, com 21 vagas, na freguesia de São José, de acordo com a AV 03 da respectiva matrícula.
Matrícula:	43940
Cartório de Registro de Imóveis:	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Descrição:	Fração ideal de 0,016107 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m <sup>2</sup> , confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.
Título Aquisitivo:	Escritura de 19.12.2003, lavrada nas notas do tabelião do 1º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, no livro n.º 2982 as fls 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24):	R\$11.431.615,39 (quarenta e quatro milhões, quatecentos e trinta e um mil, seiscentos e quinze reais e trinta e nove centavos)



23.	
Imóvel:	Conjunto 2401 do Bloco I do Edifício construído na Avenida República da Chile n.º 330, complementar pela Rua do Senado n.º 1, com 21 vagas, na freguesia de São José, de acordo com a AV 03 da respectiva matrícula.
Matrícula	43911
Cartório de Registro de Imóveis:	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Descrição:	Fração ideal de 0,016111 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m <sup>2</sup> , confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.
Título Aquisitivo	Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas do tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, no livro n.º 2982 as fls. 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24)	R\$4.445.923,87 (quarenta e quatro milhões, quatrocentos e quarenta e cinco mil, novecentos e vinte e três reais e oitenta e sete centavos)



34

Imóvel:	Conjunto 2501 do Bloco 1 do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, complementar pela Rua do Senado n.º 1, com 20 vagas, na freguesia de São José, de acordo com a AV.03 da respectiva matrícula
Matrícula:	43942
Cartório de Registro de Imóveis:	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Descrição:	Fração ideal de 0,016009 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m <sup>2</sup> , confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara
Título Aquisitivo	Escritura de 19/12/2008, lavrada nas notas do tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, no livro n.º 2982 as fls. 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Valor fl. e: n.º 9.514/97, art. 241:	R\$4.460.332,35 (quarenta e quatro milhões quatrocentos e sessenta mil, duzentos e trinta e dois reais e trinta e cinco centavos).



25	
<b>Imóvel</b>	Conjunto 2601 do Bloco 1 do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, suplementar pela Rua do Senado n.º 1, com 18 vagas, na freguesia de São José, de acordo com a AV.03 da respectiva matrícula.
<b>Matrícula:</b>	43943
<b>Cartório de Registro de Imóveis:</b>	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
<b>Descrição:</b>	Fração ideal de 0,016847 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,60m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.530,00m², confrontado de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.
<b>Título Aquisitivo:</b>	Escritura de 19.12.2008, lavada nas notas do tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, no livro n.º 2982 as fls. 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.
<b>Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24)</b>	R\$4.476.700,67 (quarenta e quatro milhões, quatrocentos e setenta e seis mil, setecentos reais e sessenta e dois centavos)



26.	
Imóvel:	Conjunto 2701 do Bloco 1 do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, complementar pela Rua do Senado n.º 1, com 18 vagas, na freguesia de São José, de acordo com a AV.03 da respectiva matrícula.
Matrícula	43924
Cartório de Registro de Imóveis:	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Descrição:	Fração ideal de 0,013222 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m <sup>2</sup> , confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.
Fonte Aquisitivo:	Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas do tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, no livro n.º 2982 as fls. 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24):	R\$55.516.588,18 (trinta e cinco milhões, quinhentos e quarenta e seis mil, quinhentos e oitenta e oito reais e dezoto centavos).



27.

**Imóvel:**

Conjunto 2801 do Bloco 1 do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, suplementar pela Rua do Senado n.º 1, com 18 vagas, na freguesia de São José, de acordo com a AV.03 da respectiva matrícula.

**Matrícula**

43945

**Cartório de Registro de Imóveis:**

7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

**Descrição:**

Fração ideal de 0,013226 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>, confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

**Estado Aquisitivo**

Escritura de 19.12.2008, lavada nas notas do Tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, no livro n.º 2982 as fs. 359/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24):**

R\$35.557.926,97 (trinta e cinco milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil, novecentos e vinte e seis reais e noventa e sete centavos).



28.

Imóvel:	Conjunto 2901 do Bloco I do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, suplementar pela Rua do Senado n.º 1, com 18 vagas, na freguesia de São José, de acordo com a AV 03 da respectiva matrícula.
Matrícula:	43946
Cartório de Registro de Imóveis:	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Descrição:	Fração ideal de 0,013228 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m <sup>2</sup> , confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara
Título Aquisitivo:	Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas do tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, no livro n.º 2982 as fls. 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda
Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24):	R\$15.567.375,96 (trinta e cinco milhões, quinhentos e sessenta e sete mil, trezentos e setenta e cinco reais e noventa e seis centavos).



29.	
Imóvel:	Conjunto 3001 do Bloco 1 do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, suplementar pela Rua do Senado n.º 1, com 18 vagas, na freguesia de São José, de acordo com a AV.03 da respectiva matrícula.
Matrícula:	43917
Cartório de Registro de Imóveis:	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Descrição:	Fração ideal de 0,013231 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m <sup>2</sup> , confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.
Título Aquisitivo:	Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas do tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, no livro n.º 2982, as fls. 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24)	R\$35.575.205,14 (trinta e cinco milhões, quinhentos e setenta e cinco mil, duzentos e cinco reais e quatorze centavos).



30.	
Imóvel:	Conjunto 3101 do Bloco 1 do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, suplementar pela Rua do Senado n.º 1, com 18 vagas, na freguesia de São José, de acordo com a AV.03 da respectiva matrícula.
Matrícula:	43948
Cartório de Registro de Imóveis:	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro
Descrição:	Fração ideal de 0,013232 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m², confrontado de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.
Título Aquisitivo:	Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas de tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, no livro n.º 2982 as fls. 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda
Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24):	R\$35.581.414,47 (trinta e cinco milhões, quinhentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e quatorze reais e quarenta e sete centavos)



31.	
Imóvel:	Conjunto 3201 do Bloco 1 do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, suplementar pela Rua do Senado n.º 1, com 18 vagas, na freguesia de São José, de acordo com a AV.03 da respectiva matrícula
Matricula:	43849
Cartório de Registro de Imóveis:	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Descrição:	Fração ideal de 0,013234 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m <sup>2</sup> , confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.
Título Acquisitivo	Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas do tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, no livro n.º 2982 as fls. 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda
Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24)	R\$35.586.003,99 (trinta e cinco milhões, quinhentos e oitenta e seis mil, três reais e noventa e nove centavos)



32

Imóvel	Conjunto 3301 do Bloco 1 do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, suplementar pela Rua do Senado n.º 1, com 11 vagas, na freguesia de São José, de acordo com a AV.03 da respectiva matrícula
Matrícula	43950
Cartório de Registro de Imóveis:	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Descrição:	Fração ideal de 0,014234 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m², confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.
Título Aquisitivo	Escritura de 19.12.2018, lavrada nas atas do tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, no livro n.º 2982 as fls 259/276. Outorgante:Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada:Compradora: Veatura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24)	R\$38.609.634,08 (trinta e oito milhões, seiscentos e noventa mil seiscentos e trinta e quatro reais e oito centavos)



33.	
Imóvel:	Conjunta 3401 do Bloco I do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, complementar pela Rua do Senado n.º 1, com 11 vagas, na freguesia de São José, de acordo com a AV.03 da respectiva matrícula.
Matricula:	43951
Cartório de Registro de Imóveis:	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Descrição:	Fração ideal de 0,008136 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m <sup>2</sup> , confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade de Estado da Guanabara.
Forma Aquisitivo:	Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas do tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, do livro n.º 2982 as fls. 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24):	R\$22.183.693,37 (vinte e dois milhões, cento e oitenta e três mil, seiscentos e noventa e três reais e trinta e sete centavos).



34.

**Imóvel:** Loja 101 do Bloco 3 - Setor "A" do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 340, suplementar pela Rua do Senado n.º 1, na freguesia de São José, de acordo com a AV.03 da respectiva matrícula.

**Matrícula:** 43952

**Cartório de Registro de Imóveis:** 7.º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

**Descrição:** Fração alíquotada de 0,000745 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>, confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

**Título Aquisitivo:** Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas do tabelião do 14.º Ofício da Comarca de São Paulo SP, no livro n.º 2982 as fls. 259-276. Outorgante: Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24):** R\$1.524.209,19 (em milhões, quinhentos e vinte e quatro mil, duzentos e nove reais e doze e nove centavos).



35.

**Imóvel:** Loja 102 do Bloco 3 – Setor “A” do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, suplementar pela Rua do Senado n.º 1, na freguesia de São José, de aczdo com a AV.03 da respectiva matrícula.

**Matrícula:** 43953

**Cartório de Registro de Imóveis:** 7.º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

**Descrição:** Fração ideal de 0,000490 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m<sup>2</sup>, confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

**Título Aquisitivo:** Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas do tabelião do 14.º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, no livro n.º 2982 as fls. 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**Valor Il. Lei n.º 9.504-1997, art. 243** R\$1 003 508,08 (um milhão, três mil, quinhentos e oito reais e oito centavos)



36.	
Imóvel:	Loja 103 do Bloco 3 – Setor “A” do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, suplementar pela Rua do Senado n.º 1, na freguesia de São José, de acordo com a AV 03 da respectiva matrícula
Matrícula:	43954
Cartório de Registro de Imóveis:	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Descrição:	Fração ideal de 0,000553 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m², confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.
Título Aquisitivo	Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas do tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, no livro n.º 2982 as fls. 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24):	R\$1 111 523,58 (um milhão, cento e trinta e um mil, quinhentos e vinte e três reais e cinquenta e oito centavos)



37.

**Imóvel:** Loja 104 do Bloco 3 Setor "A" do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, suplementar pela Rua do Senado n.º 1, na freguesia de São José, de acordo com a AV 03 da respectiva matrícula.

**Matrícula:** 43955

**Cartório de Registro de Imóveis:** 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

**Descrição:** Fração ideal de 0,000463 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m², confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanabara.

**Título Aquisitivo:** Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas do tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo/SP, no livro n.º 2982 as fls. 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24):** R\$741.979,15 (setecentos e quarenta e um mil novecentos e setenta e nove reais e quarenta e cinco centavos).



38.

**Imóveis:** Loja 105 do Bloco 3 Setor "A" do Edifício construído na Avenida República do Chile n.º 330, suplementar pela Rua do Senado n.º 1, na freguesia de São José, de acordo com a AV.03 da respectiva matrícula

**Matricula:** 43956

**Cartório de Registro de Imóveis:** 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

**Descrição:** Fração ideal de 0,000950 do terreno que mede 95,00m de frente para a Avenida Chile, 95,00m na linha dos fundos e 90,00m de extensão por ambos os lados, com uma área total de 8.550,00m², confrontando de ambos os lados e nos fundos com terreno de propriedade do Estado da Guanábara

**Título Aquisitivo:** Escritura de 19.12.2008, lavrada nas notas do tabelião do 14º Ofício da Comarca de São Paulo SP, no livro n.º 2982 as fls. 259/276. Outorgante/Vendedor: Projeto Rio Empreendimentos Ltda. Outorgada/Compradora: Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda

**Valor (Lei n.º 9.514/97, art. 24):** R\$1.946.346,20 (um milhão, novecentos e quarenta e seis mil, trezentos e quarenta e seis reais e vinte centavos)

\* \* \* \* \*

PRIMEIRO ADITAMENTO AO  
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE  
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA

Celebram este "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia" ("Aditamento"):

- I. como outorgante da garantia fiduciária:  
VENTURA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 15º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 09.295.325/0001-13, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Outorgante");
- II. como agente fiduciário, nomeado na Escritura de Emissão (conforme definido abaixo), representando a comunidade dos titulares dos debêntures objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures") ("Debenturistas"): PENTAGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas 4200, Bloco 4, sala 514, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário"); e
- III. como devedora e interveniente:  
BR PROPERTIES S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ sob o n.º 06.977.751/0001-49, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia").

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído (i) no "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Primeira Emissão de BR Properties S.A.", celebrado em 19 de junho de 2012, entre a Companhia e o Agente Fiduciário, e seus aditamentos ("Escritura de Emissão"); e (ii) no "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia", celebrado em 19 de junho de 2012, entre a Outorgante, o Agente Fiduciário e a Companhia ("Contrato"); os quais são parte integrante, complementar e inseparável deste Aditamento.)



CONSIDERANDO QUE:

- (A) em 19 de junho de 2012, a Outorgante, o Agente Fiduciário e a Companhia celebraram o Contrato;
- (B) foi realizado o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão e previsto no Contrato), tendo sido definidas as características finais das Debêntures, conforme descritas neste Aditamento; e
- (C) conforme previsto no Contrato, as partes se obrigaram a aditar o Contrato para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e as características finais das Debêntures;

RENECIAM celebrar este Aditamento, de acordo com os seguintes termos e condições:

1. ADITAMENTO

1.1 A Cláusula 1.3 do Contrato passa a vigorar com a seguinte redação:

1.3 Para os fins da legislação aplicável, as principais características das Obrigações Garantidas são as seguintes:

- I. principal: 600.000 (seiscentas mil) Debêntures, em duas séries, sendo que a primeira série é composta por 369.036 (trezentas e sessenta e nove mil e trinta e seis) Debêntures ("Debêntures da Primeira Série"), e a segunda série é composta por 230.964 (duzentas e trinta mil, novecentas e sessenta e quatro) Debêntures ("Debêntures da Segunda Série"), todas com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão, totalizando, portanto, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão ("Principal").
- II. data de emissão: 15 de julho de 2012 ("Data de Emissão");
- III. data de vencimento: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo:
  - (a) das Debêntures da Primeira Série será de 5 (cinco) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2017 ("Data de Vencimento da Primeira Série"); e
  - (b) das Debêntures da Segunda Série será de 7 (sete) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em



15 de julho de 2019 ("Data de Vencimento da Segunda Série");

IV. remuneração:

(a) a remuneração de cada uma das Debêntures da Primeira Série será a seguinte:

- (i) atualização monetária: o Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série não será atualizado monetariamente; e
- (ii) juros remuneratórios: sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 1,08% (um inteiro e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Sobretaxa da Primeira Série"), e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração da Primeira Série", e, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;

(b) a remuneração de cada uma das Debêntures da Segunda Série será a seguinte:

- (i) atualização monetária: o Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série será atualizado pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), desde a Data de Emissão até a data de seu efetivo resgate, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal de cada uma das

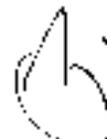
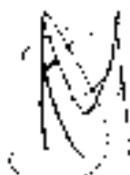


Debêntures da Segunda Série automaticamente (Atualização Monetária da Segunda Série"); e

- (ii) juros remuneratórios: sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, atualizado pela Atualização Monetária da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 5,85% (cinco inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (Juros da Segunda Série"), e, em conjunto com a Atualização Monetária da Segunda Série, "Remuneração da Segunda Série"), e a Remuneração da Primeira Série e a Remuneração da Segunda Série, quando referidas indistintamente, "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures da Segunda Série desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Juros da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;

V forma de pagamento:

- (a) Principal: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal:
  - (i) de cada uma das Debêntures da Primeira Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais e sucessivas, cada uma no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série, devidas em 15 de julho de 2016 e na Data de Vencimento da Primeira Série; e
  - (ii) de cada uma das Debêntures da Segunda Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais e sucessivas, cada uma no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série,



devidas em 15 de julho de 2013 e na Data de Vencimento da Segunda Série;

(b) Remuneração: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão;

(c) a Remuneração da Primeira Série será paga semestralmente a partir da Data de Emissão, no dia 15 (quinze) dos meses de julho e janeiro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de janeiro de 2013 e o último, na Data de Vencimento da Primeira Série;

(d) a Atualização Monetária da Segunda Série será paga nas mesmas datas e na mesma proporção das amortizações do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, conforme previsto acima, e os Juros da Segunda Série serão pagos atualmente a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de julho de 2013 e o último, na Data de Vencimento da Segunda Série;

VI. encargos moratórios: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplimento até a data do efetivo pagamento; e (b) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios"); e

VII. local de pagamento: os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia e/ou pela Outorgante, nos termos dos Documentos das Obrigações Garantidas, serão realizados (a) pela Companhia, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal, à Remuneração, a prêmio de resgate antecipado e aos Encargos Moratórios, e com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, por meio da CETIP; (b) pela Companhia, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal, à Remuneração, a prêmio de resgate antecipado e aos Encargos Moratórios, e com relação às Debêntures que estejam custodiadas na BM&FBOVESPA, por meio da BM&FBOVESPA; (c) pela Companhia, com relação às

Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP ou na BM&FBOVESPA, por meio da Instituição Escriitadora ou em sua sede, conforme o caso; ou (d) pela Outorgante, em qualquer caso, por meio da Instituição Escriitadora ou em sua sede, conforme o caso.”

1.2 A Cláusula 1.3.1 do Contrato é excluída.

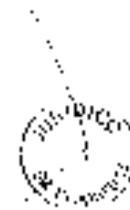
## 2 AVERBAÇÃO

2.1 A Outorgante e a Companhia, de forma solidária, se obrigam, às suas expensas, a:

- I. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido na Cláusula 5.13 abaixo) contados da data de celebração deste Aditamento, entregar ao Agente Fiduciário cópia autenticada dos protocolos de averbação deste Aditamento perante os cartórios de registro de imóveis dos Imóveis Aliados Fiduciariamente, para averbação da Alienação Fiduciária nas matrículas dos Imóveis Aliados Fiduciariamente; e
- II. no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de celebração deste Aditamento, entregar ao Agente Fiduciário
  - (a) via original deste Aditamento averbado perante os cartórios de registro de imóveis dos Imóveis Aliados Fiduciariamente, salvo na hipótese de apresentação de exigências pelo competente Cartório de Registro de Imóveis que não possam ser atendidas no prazo aqui previsto, hipótese em que será aceita a entrega do protocolo do pedido de registro ou averbação, conforme o caso, e do protocolo do cumprimento a tais exigências; e
  - (b) via original das matrículas dos Imóveis Aliados Fiduciariamente contendo o registro da Alienação Fiduciária.

## 3 DECLARAÇÕES DA OUTORGANTE E DA COMPANHIA

3.1 A Outorgante e a Companhia, de forma solidária, neste ato, reiteram todas as declarações prestadas no Contrato, que se aplicam a este Aditamento, como se aqui estivessem transcritas.



4. RATIFICAÇÃO

- 4.1 Todos os demais termos e condições do Contrato que não tiverem sido alterados por este Aditamento permanecerão válidos e em pleno vigor, sendo neste ato expressamente ratificados pelas partes.

5. DISPÓSITIVOS GERAIS

- 5.1 Este Aditamento constitui parte integrante e complementar das Documentos das Obrigações Garantidas, cujos termos e condições as partes declaram conhecer e aceitar.
- 5.2 As obrigações assumidas neste Aditamento têm caráter irrevogável e irretirável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 5.3 Qualquer alteração a este Aditamento somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.
- 5.4 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Decorrente a declaração de invalidade ou nulidade de qualquer cláusula deste Aditamento, as partes se obrigam a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Aditamento, de termos e condições válidas que relliam 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.
- 5.5 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.
- 5.6 A Outorgante e a Companhia obrigam-se, como condição deste Aditamento, no que lhes disser respeito, a tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à execução da Alienação Fiduciária e deste Aditamento, e a tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar ao Agente Fiduciária e/ou aos Debenturistas o exercício dos direitos e prerrogativas estabelecidos neste Aditamento.
- 5.7 Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pela Outorgante ou pela Companhia no cumprimento de suas obrigações previstas neste Aditamento



ou nos demais Documentos das Obrigações Garantidas será de inteira responsabilidade da Outorgante e/ou da Companhia, conforme o caso, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.

- 5.8 Qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em decorrência de registros, averbações, processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à constituição, manutenção e/ou liberação da Alienação Fiduciária, ao recebimento de produto da execução da Alienação Fiduciária e à salvaguarda dos direitos e prerrogativas do Agente Fiduciário e/ou dos Debenturistas previstos neste Aditamento, incluindo custos, tributos, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros custos ou despesas comprovadamente incorridos relacionados com tais processos, procedimentos ou medidas, será de responsabilidade integral da Outorgante e da Companhia, devendo ser reembolsado ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas, conforme o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação neste sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes.
- 5.9 Qualquer importância devida ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas nos termos deste Aditamento deverá ser paga nos termos previstos nos Documentos das Obrigações Garantidas, vedada qualquer forma de compensação por parte da Outorgante e/ou da Companhia.
- 5.10 As partes reconhecem este Aditamento como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585, inciso II, da Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil").
- 5.11 Para os fins deste Aditamento, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 461, 461-A, 621, 632 e seguintes do Código de Processo Civil.
- 5.12 No cumprimento de suas atribuições previstas neste Aditamento, os Debenturistas e/ou o Agente Fiduciário terão todos os benefícios e proteções que lhe foram outorgados nos demais Documentos das Obrigações Garantidas.
- 5.13 Para os fins deste Aditamento, considera-se "Dia Útil" qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
- 5.14 Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Aditamento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, não sendo devida qualquer acrescimo aos valores a serem pagos.



- 5.15 Nos termos e para os fins da Lei n.º 8.212, de 24 de julho de 1991, conforme alterada, do Decreto n.º 3.048, de 6 de maio de 1999, conforme alterado, e do Decreto n.º 6.106, de 30 de abril de 2007, conforme alterado, o Outorgante neste ato entrega ao Agente Fiduciário:
- I. Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n.º 004072012-21200325, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 15 de maio de 2012, com validade até 11 de novembro de 2012; e
  - II. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União n.º 3043.C13.5.1E5D 527B, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional em 16 de julho de 2012, com validade até 12 de janeiro de 2013.

6. LEI DE REGÊNCIA

6.1 Este Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

7. FORO

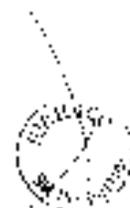
7.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste Aditamento.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Aditamento em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2(duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 17 de julho de 2012.

(As assinaturas seguem nas 3 (três) páginas seguintes.)

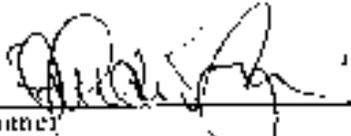
(Restante desta página intencionalmente deixada em branco.)



Protocolo Aditivo ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia celebrado em 17 de julho de 2012 entre Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda, Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e BR Properties S.A. - Página de Assinaturas 10.

VENTURA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

  
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo: Pedro Manoel Duarte dos Santos  
Diretor

  
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo: Cláudio Bruni  
Diretor

BR PROPERTIES S.A.

  
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo: Pedro Manoel Duarte dos Santos  
Diretor

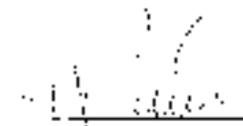
  
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo: Cláudio Bruni  
Diretor Presidente

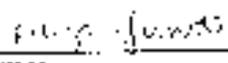




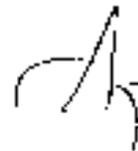
Primo Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, celebrado em 17 de julho de 2012, entre Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda., Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e BR Properties S.A. Páginas de Assinaturas 33.

Testemunhas:

  
\_\_\_\_\_  
Nome: **Juliana de Souza Pinto**  
Id.: **04839265**  
CPF/ME: **04839265/0001-90**

  
\_\_\_\_\_  
Nome: **Luiza Junot**  
Id.: **04839265**  
CPF/ME: **04839265/0001-90**









**ANEXO G – CÓPIA DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA E DO PRIMEIRO ADITAMENTO  
AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**

[página intencionalmente deixada em branco]



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE  
CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA**

Celebram este "Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia" ("Contrato"):

I. como outorgante da garantia fiduciária:

VENTA BRASL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A - Torre Nações Unidas, 18º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 09.295.325/0001-13, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Outorgante");

II. como agente fiduciário, nomeado na Escritura de Emissão (conforme definido abaixo), representando a comissão dos titulares das debêntures objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures") ("Debenturistas");

PENFACENO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas 4200, bloco 4, sala 514, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682-0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário");

III. como banco centralizador:

ITAU UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha 100, Torre Cláudio Setubal, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Banco Centralizador"); e

IV. como devedora e interveniente:

BR PROPERTIES S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A - Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ sob o n.º 06.977.751/0001-49, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia");

Termos iniciados por letra minúscula utilizados neste Contrato que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Primeira Emissão de BR Properties S.A.", celebrado em 19 de junho de 2012, entre a Companhia e o Agente Fiduciário, e seus aditamentos ("Escritura de Emissão"), que é parte integrante, complementar e inseparável deste Contrato.)



CONSIDERANDO QUE:

- (A) a Companhia, por meio da Escritura de Emissão, emitirá, em até duas séries, 500.000 (quinhentas mil) debêntures, sem considerar as Debêntures Suplementares (conforme definido no Considerando (C) abaixo) e as Debêntures Adicionais (conforme definido no Considerando (D) abaixo), não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, consistindo (i) na Alienação Fiduciária (conforme definido na Cláusula 1.1.1 abaixo, inciso I), e (ii) na Cessão Fiduciária (conforme definido na Cláusula 1.1 abaixo), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão (conforme definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso II), totalizando, portanto, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão, sem considerar as Debêntures Suplementares e as Debêntures Adicionais;
- (B) observação o disposto no Considerando (E) abaixo, a Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo que a quantidade de séries e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série serão definidas conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Escritura de Emissão, observado que o somatório das Debêntures da primeira série ("Debêntures da Primeira Série") e das Debêntures da segunda série ("Debêntures da Segunda Série") não poderá exceder a quantidade prevista no Considerando (A) acima, sem considerar as Debêntures Suplementares e as Debêntures Adicionais;
- (C) nos termos previstos na Escritura de Emissão a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada (sem considerar as Debêntures Adicionais) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 75.000 (setenta e cinco mil) Debêntures suplementares, nas mesmas condições das Debêntures inicialmente ofertadas ("Debêntures Suplementares");
- (D) nos termos previstos na Escritura de Emissão a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada (sem considerar as Debêntures Suplementares) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 100.000 (cem mil) Debêntures adicionais, nas mesmas condições das Debêntures inicialmente ofertadas ("Debêntures Adicionais");
- (E) será adotado o Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos previstos na Escritura de Emissão, para a definição:
- (i) da emissão e da quantidade de Debêntures da Primeira Série e/ou da emissão e da quantidade de Debêntures da Segunda Série, observados os limites previstos no Considerando (B) acima; e
  - (ii) da Remuneração da Primeira Série (conforme definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso IV, alínea (a), item (ii)), observado o limite previsto na Cláusula 1.3 abaixo, inciso IV, alínea (a), item (i), e/ou da Remuneração da Segunda Série (conforme

definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso IV, alínea (b), item (ii), observado o limite previsto na Cláusula 1.3 abaixo, inciso IV, alínea (b), item (ii);



- (F) o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a Escritura de Emissão e a este Contrato, a ser celebrado anteriormente à 1ª (primeira) Data de Integralização; e
- (G) em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido na Cláusula 1.1.1 abaixo, inciso III), a Outorgante deverá ceder fiduciariamente aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, os Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme definido na Cláusula 1.1 abaixo, inciso II);

RESOLVEM celebrar este Contrato, de acordo com os seguintes termos e condições:

#### 1. CONSTITUIÇÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

1.1 Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Outorgante, por este Contrato e na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irrenunciável, de modo *pro solvendo*, nos termos, no que for aplicável, do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, do Decreto-Lei n.º 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado, e dos artigos 1.361 e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), cede fiduciariamente aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário ("Cessão Fiduciária");

- I. a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Outorgante, presentes e futuros, decorrentes dos contratos de locação (incluindo seus aditamentos) identificados no Apexo 1 a este Contrato, incluindo os respectivos Documentos Representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme definido na Cláusula 5.1 abaixo, inciso VIII) ("Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente"); e
- II. a totalidade (a) dos direitos creditórios de titularidade da Outorgante contra o Banco Centralizador em decorrência dos recursos recebidos e que vierem a ser recebidos por conta da Outorgante em pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, mantidos em depósito na conta vinculada de titularidade da Outorgante n.º 06964-0, mantida na agência n.º 8841 do Banco Centralizador ("Conta Vinculada"), independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; e (b) dos direitos, presentes e futuros, decorrentes da Conta Vinculada, incluindo os respectivos Documentos



Representativas das Créditos Cedidos Fiduciariamente (as alíneas (a) e (c)), em conjunto, "Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente", e, em conjunto com os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, "Créditos Cedidos Fiduciariamente".

1.1.1 Para os fins deste Contrato:

- I. "Alienação Fiduciária": significa a alienação fiduciária objeto do Contrato de Alienação Fiduciária;
- II. "Contrato de Alienação Fiduciária": significa o "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia", celebrado em 19 de junho de 2012, entre a Outorgante, o Agente Fiduciário e a Companhia, e seus aditamentos;
- III. "Documentos das Obrigações Garantidas": significam a Escritura de Emissão, o Contrato de Alienação Fiduciária e este Contrato;
- IV. "Garantias": significam a Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária;
- V. "Imóveis Alienações Fiduciariamente": significam os imóveis objeto da Alienação Fiduciária, e
- VI. "Obrigações Garantidas": significam (a) as obrigações relativas ao pontual pagamento da Principal (conforme definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso I), da Remuneração (conforme definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso IV), dos Encargos Moratórios (conforme definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso VI) e dos demais encargos relativos às Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas e à Escritura de Emissão quando devidos, seja na respectiva data de pagamento, na Data de Vencimento da Primeira Série (conforme definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso II, alínea (a)) ou na Data de Vencimento da Segunda Série (conforme definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso III, alínea (b)) ou em virtude de resgate antecipado ou de vencimento antecipado, conforme previsto na Escritura de Emissão; (b) as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Companhia e/ou pela Outorgante no âmbito de qualquer dos Documentos das Obrigações Garantidas, incluindo obrigações de pagar despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; (c) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que os Debenturistas e/ou o Agente Fiduciário venham a desembolsar em virtude da constituição, manutenção, consolidação e/ou execução de qualquer das Garantias; e (d) as demais obrigações não pecuniárias assumidas pela Companhia e/ou pela Outorgante nos Documentos das Obrigações Garantidas.



- 1.2 A Cessão Fiduciária permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor:
- I. até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas;
  - II. até a integral execução da Cessão Fiduciária, desde que os Debenturistas e o Agente Fiduciário, conforme o caso, tenham recebido o produto da execução da Cessão Fiduciária de forma definitiva e incontestável.
- 1.2.1 Ocorrendo o evento previsto na Cláusula 1.2 acima, inciso I, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data em que ocorrer tal evento, enviar à Outorgante e à Companhia comunicação escrita (i) notando o término de pleno direito deste Contrato; e (ii) autorizando a Outorgante a averbar a liberação da Cessão Fiduciária, por meio de averbação nesse sentido nos cartórios de registro de títulos e documentos a que se refere a Cláusula 2.1 abaixo, inciso I.
- 1.3 Para os fins da legislação aplicável, as principais características das Obrigações Garantidas são as seguintes:
- I. principal: 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, em até duas séries, podendo ser aumentadas em decorrência da emissão das Debêntures Suplementares e das Debêntures Adicionais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão, totalizando, portanto, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão, podendo ser aumentado em decorrência da emissão das Debêntures Suplementares e das Debêntures Adicionais ("Principal");
  - II. data de emissão: 15 de julho de 2012 ("Data de Emissão");
  - III. data de vencimento: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo:
    - (a) das Debêntures da Primeira Série será de 5 (cinco) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2017 ("Data de Vencimento da Primeira Série"); e
    - (b) das Debêntures da Segunda Série será de 7 (sete) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2019 ("Data de Vencimento da Segunda Série");
  - IV. remuneração:
    - (a) a remuneração de cada uma das Debêntures da Primeira Série será a seguinte:



- (i) atualização monetária: o Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série não será atualizado monetariamente; e
  - (ii) juros remuneratórios: sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes de 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas máximas diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. Mercados Organizados (“CETIP”), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, conforme prevista na Escritura de Emissão, e, em qualquer caso, limitado a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Sobretaxa da Primeira Série”, e, em conjunto com a Taxa DI, “Remuneração da Primeira Série”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
- (b) a remuneração de cada uma das Debêntures da Segunda Série será a seguinte:
- (i) atualização monetária: o Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série será atualizado pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), desde a Data de Emissão até a data de seu efetivo resgate, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série automaticamente (“Atualização Monetária da Segunda Série”); e
  - (ii) juros remuneratórios: sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série,



atualizado pela Atualização Monetária da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, conforme previsto na Escritura de Emissão, e, em qualquer caso, limitado a 6,15% (seis inteiros e quinze centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Juros da Segunda Série", e, em conjunto com a Atualização Monetária da Segunda Série, Remuneração da Segunda Série", e a Remuneração da Primeira Série e a Remuneração da Segunda Série, quando referidas indistintamente, "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures da Segunda Série desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Juros da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;

V. forma de pagamento:

- (a) Principal: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal:
  - (i) de cada uma das Debêntures da Primeira Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais e sucessivas, cada uma no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série, devidas em 15 de julho de 2016 e na Data de Vencimento da Primeira Série; e
  - (ii) de cada uma das Debêntures da Segunda Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais e sucessivas, cada uma no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, devidas em 15 de julho de 2018 e na Data de Vencimento da Segunda Série;
- (b) Remuneração: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão;



- (i) a Remuneração da Primeira Série será paga semestralmente a partir da Data de Emissão, no dia 15 (quinze) dos meses de julho e janeiro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de janeiro de 2013 e o último, na Data de Vencimento da Primeira Série; e
- (ii) a Atualização Monetária da Segunda Série será paga nas mesmas datas e na mesma proporção das amortizações do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, conforme previsto acima, e os Juros da Segunda Série serão pagos atualmente a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de julho de 2013 e o último, na Data de Vencimento da Segunda Série;

VI. encargos moratórios: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (b) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios"); e

VII. local de pagamento: os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia e/ou pela Outorgante, nos termos dos Documentos das Obrigações Garantidas, serão realizados (a) pela Companhia, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal, à Remuneração, a prêmio de resgate antecipado e aos Encargos Moratórios, e com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, por meio da CETIP; (b) pela Companhia, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal, à Remuneração, a prêmio de resgate antecipado e aos Encargos Moratórios, e com relação às Debêntures que estejam custodiadas na BM&FBOVESPA, por meio da BM&FBOVESPA; (c) pela Companhia, com relação às Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP ou na BM&FBOVESPA, por meio da Instituição Escriituralora ou em sua sede, conforme o caso; ou (d) pela Outorgante, em qualquer caso, por meio da Instituição Escriituralora ou em sua sede, conforme o caso.

1.3.1. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão e a este Contrato a ser celebrado anteriormente à 1ª (primeira) Data de Integralização, observados os procedimentos previstos na Cláusula 2 abaixo.



2. APERFEIÇOAMENTO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

2.1 Como parte do processo de aperfeiçoamento da Cessão Fiduciária, a Outorgante e a Companhia, de forma solidária, se obrigam às suas respectivas:

- I. no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data de celebração deste Contrato (limitado, em qualquer caso, ao Dia Útil (conforme definido na Clausula 10.15 abaixo) anterior à 1ª (primeira) Data de Integralização) ou contados da data de celebração de qualquer aditamento a este Contrato, conforme o caso, entregar ao Agente Fiduciário via original deste Contrato ou de qualquer aditamento a este Contrato registrado ou averbado, conforme o caso, nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos da Comarca de São Paulo, e da Comarca da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; e
- II. no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de celebração deste Contrato (limitado, em qualquer caso, ao Dia Útil anterior à 1ª (primeira) Data de Integralização) ou contados da data de celebração de qualquer aditamento a este Contrato, conforme o caso, entregar ao Agente Fiduciário comprovação de que os devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente foram notificados nos termos do Anexo II a este Contrato.

2.2 A Outorgante e a Companhia, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do negócio, e até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, nomeiam o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debituristas, como seu procurador, para, caso a Outorgante e/ou a Companhia não cumpram qualquer das obrigações a que se refere a Cláusula 2.1 acima, representá-las perante qualquer repartição pública federal, estadual e municipal, e perante terceiros, com poderes especiais para, em nome da Outorgante e/ou da Companhia, conforme o caso, (i) notificar, comunicar e/ou, de qualquer outra forma, informar terceiros sobre a Cessão Fiduciária; (ii) praticar atos perante os cartórios de registro de títulos e documentos a que se refere a Cláusula 2.1 acima, com amplos poderes para proceder ao registro e/ou averbação da Cessão Fiduciária, assinando formulários, pedidos e requerimentos; (iii) representar a Outorgante e/ou a Companhia na assinatura de eventuais aditamentos a este Contrato que se façam necessários exclusivamente para atender a eventuais exigências de qualquer dos cartórios de registro de títulos e documentos a que se refere a Cláusula 2.1 acima; e (iv) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, podendo os poderes aqui outorgados serem substabelecidos.



3. DEPÓSITO DE VALORES RELATIVOS AOS DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE E CONTA VINCULADA
- 3.1 Até a integral quitação das Obrigações Garantidas, a Outorgante obriga-se a fazer com que, em cada mês do ano calendário, tenham transitado, na Conta Vinculada, todos os recursos relativos aos pagamentos dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente a que faça jus, decorrentes da exploração comercial, por meio de locação, pela Outorgante, dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, devidamente comprovados por contrato(s) de locação para fins comerciais, os quais deverão estar livres e desembaraçados de qualquer condição, de qualquer natureza, que possa obstar ou inviabilizar o pleno exercício dos direitos e prerrogativas dos Documentos das Obrigações Garantidas, sendo vedada a constituição de quaisquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, incluindo arresto, sequestro ou penhora, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus")) sobre tais Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente.
- 3.1.1 Fica desde já certo e ajustado que a Outorgante está obrigada a manter e incluir, na Cessão Fiduciária, apenas os direitos creditórios decorrentes da exploração comercial, por meio de locação, pela Outorgante, dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, caso tal(is) locação(ões) existam). Dessa forma, caso, por qualquer motivo, tal(is) locação(ões) deixem de existir, a Outorgante não está obrigada a incluir outros direitos creditórios na Cessão Fiduciária.
- 3.2 A Outorgante obriga-se a:
- manter a Conta Vinculada, na qual serão depositados a totalidade dos recursos recebidos em pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; e
  - fazer com que a totalidade dos recursos recebidos em pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente sejam depositadas exclusivamente na Conta Vinculada.
- 3.3 Durante a vigência deste Contrato, a Outorgante concorda que não poderá movimentar a Conta Vinculada, não sendo permitida à Outorgante a emissão de cheques, a movimentação por meio de cartão de débito ou ordem verbal ou escrita ou qualquer outra movimentação dos recursos depositados na Conta Vinculada, sendo a Conta Vinculada movimentada única e exclusivamente pelo Banco Centralizador, nos termos deste Contrato.



- 3.4 Os Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente, enquanto estiverem depositados na Conta Vinculada, ficarão indisponíveis à Outorgante e à disposição dos Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário, sendo certo, entretanto, que, desde que não esteja existente um Evento de Retenção, o Banco Centralizador transferirá os Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente para a conta corrente de titularidade da Outorgante mantida no Banco Centralizador que for informada por escrito pela Outorgante ao Banco Centralizador ("Conta Movimento"), até as 12h (meio-dia) (horário de Brasília), no mesmo dia de seu recebimento, sendo os valores recebidos após o referido horário transferidos no Dia Útil imediatamente subsequente. Os recursos transferidos para a Conta Movimento, nos termos desta Cláusula, serão de livre e exclusiva movimentação e utilização pela Outorgante. Os Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente não poderão ser transferidos conforme previsto nesta Cláusula na ocorrência e enquanto existir um Evento de Retenção.
- 3.5 A qualquer tempo na ocorrência de um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão) ("Evento de Retenção"), o Agente Fiduciário notificará, por escrito, o Banco Centralizador para que este, na mesma data de recebimento da notificação, bloquee a Conta Vinculada, de modo que os Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente não sejam transferidos para a Conta Movimento, observado que o Banco Centralizador deverá manter tal bloqueio até que receba do Agente Fiduciário comunicação escrita instruindo-o a desfazer o bloqueio.
- 3.6 A Outorgante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável conforme os artigos 684 e 685 do Código Civil, nomeia e constitui o Banco Centralizador seu procurador para (i) ser a única pessoa autorizada a movimentar a Conta Vinculada, praticando todos os atos necessários para tanto; e (ii) independentemente de anuência ou consulta prévia à Outorgante, efetuar as transferências a que se refere a Cláusula 3.4 acima e a Cláusula 4 abaixo, e os bloqueios a que se refere a Cláusula 3.5 acima, praticando todos os atos necessários para tanto.

#### 4. EXCUSSÃO DA CLASSE FIDUCIÁRIA

- 4.1 Na ocorrência do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou do vencimento das Obrigações Garantidas na Data de Vencimento da Primeira Série e/ou, na Data de Vencimento da Segunda Série, conforme o caso, sem os respectivos pagamentos, a propriedade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente se consolidará em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, e o Agente Fiduciário deverá, observado o disposto na Cláusula 4.3 abaixo, de boa-fé, pelo preço e nas condições que entender apropriadas, no todo ou em parte, público ou particularmente, judicial ou de



forma amigável (extrajudicialmente), a seu exclusivo critério, independentemente de leilão, de hasta pública, de avaliação, de nomeação judicial ou extrajudicial ou de qualquer outro procedimento, exceto os Créditos Cedidos Fiduciariamente, no todo ou em parte, até o integral pagamento das Obrigações Garantidas, seja por meio de uma ou várias retenções a serem efetuadas pelo Banco Centralizador nas Contas Vinculadas, por conta e ordem dos Debenturistas (representados pelo Agente Fiduciário), seja por meio do recebimento de pagamentos dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente diretamente dos respectivos devedores. Para tanto, o Agente Fiduciário fica autorizado pelas Garantidoras, em caráter irrevogável e irretroativo, a alienar, ceder, vender, transferir, usar, sacar, descontar ou resgatar os Créditos Cedidos Fiduciariamente, utilizando o produto na amortização ou, se possível, quitação, das Obrigações Garantidas devidas e não pagas, e de todos e quaisquer tributos e despesas incidentes sobre a cessão, venda, transferência, uso, saque, desconto ou resgate dos Créditos Cedidos Fiduciariamente ou incidente sobre o pagamento aos Debenturistas do montante de seus créditos, entregando, ao final, às Garantidoras, o que porventura sobejar, ficando o Agente Fiduciário, em caráter irrevogável e irretroativo, pelo presente e na melhor forma de direito, como condição deste Contrato, autorizado, na qualidade de mandatário das Garantidoras, a firmar, se necessário, quaisquer documentos e praticar quaisquer atos necessários para tanto, sendo-lhe conferidos todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, inclusive os poderes "ad iudicia" e "ad negotia", incluindo, ainda, os previstos no artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, no Decreto-Lei n.º 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterada, no artigo 19 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, no artigo 293 do Código Civil e nas demais disposições do Código Civil, e todas as faculdades previstas na Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

- 4.2 Os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula 4, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou liquidação do saldo devedor das Obrigações Garantidas. Caso os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula 4 não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as Obrigações Garantidas, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Companhia e/ou pela Outorgante nos termos dos Documentos das Obrigações Garantidas que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as Obrigações Garantidas; e (iii) saldo devedor do Principal. A Companhia permanecerá responsável pelo saldo devedor das



Obrigações Garantidas que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remaneração, Encargos Moratórios e outros encargos e despesas incidentes sobre o saldo devedor das Obrigações Garantidas enquanto não forem pagas, declarando a Companhia, neste ato, tal saldo devedor e considerado dívida líquida e certa da Companhia, podendo ser cobrado via processo de execução.

- 4.3 Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Cessão Fiduciária com as demais Garantias, podendo o Agente Fiduciário (se assim aprovado pelas Debenturistas em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura de Emissão) executar ou executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, na ordem e forma que forem definidas pelos Debenturistas, para os fins de amortizar ou quitar as Obrigações Garantidas, ficando, ainda, estabelecido que a execução ou a execução da Cessão Fiduciária independe de qualquer providência preliminar por parte do Agente Fiduciário, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza, exceto pelas providências que sejam expressamente previstas nos Documentos das Obrigações Garantidas ou em lei.
- 4.4 A Outorgante e a Companhia obrigam-se a praticar todos os atos e cooperar com o Agente Fiduciário em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta Cláusula 4, devendo, inclusive, enviar ao Agente Fiduciário, quando solicitado, original dos Documentos Representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente mantidos sob sua guarda e custódia nos termos da Cláusula 5.1 abaixo, inciso VIII.
- 4.5 A Outorgante e a Companhia declaram, sob as penas da lei, para fins da realização, pelo Agente Fiduciário, do protesto, cobrança e/ou execução dos Documentos Representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, que os mantem em seu poder, guarda e custódia, comprometendo-se a exibi-los e ou entregá-los no prazo previsto na Cláusula 5.1 abaixo, inciso VIII, no lugar que for determinado, especialmente no caso de sobrevir a sustação judicial do protesto.
- 4.6 Para os fins desta Cláusula 4, o Agente Fiduciário, às expensas da Outorgante e/ou da Companhia, poderá notificar os devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, informando-os de que todos os valores a serem pagos à Outorgante decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deverão ser efetuados conforme instruído na referida notificação.
- 4.7 A Outorgante, desde já, concorda e se obriga a, (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Companhia em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos deste Contrato; e (ii) caso reciba qualquer valor da Companhia em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos deste Contrato antes da integral quitação



das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de (1) um (1) Dia Útil contados a partir da data de seu recebimento, tal valor aos Devedores.

#### 5. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA OUTORGANTE E DA COMPANHIA

5.1 Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas ou em lei, a Outorgante e a Companhia, de forma solidária, obrigam-se a:

- I. obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias para (a) a validade ou exequibilidade dos Documentos das Obrigações Garantidas; e (b) o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;
- II. manter a Cessão Fiduciária existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e contabilizá-la na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;
- III. defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar a Cessão Fiduciária, qualquer dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, este Contrato, os demais Documentos das Obrigações Garantidas e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar imediatamente o Agente Fiduciário sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este inciso;
- IV. tratar qualquer sucessor do Agente Fiduciário como se fosse signatário original deste Contrato e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos ao Agente Fiduciário nos termos dos Documentos das Obrigações Garantidas;
- V. tratar qualquer sucessor do Banco Centralizador como se fosse signatário original deste Contrato e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos ao Banco Centralizador nos termos dos Documentos das Obrigações Garantidas;
- VI. prestar todas as informações necessárias à emissão dos respectivos documentos de cobrança dos Dívidos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e as demais informações que vierem a ser solicitadas para tanto;



- VII. caso qualquer dos devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente ou terceiros em nome de quaisquer desses devedores, faça os pagamentos devidos de forma outra que não resulte em depósito em Conta Vinculada; (a) acolher os recursos correspondentes a tais pagamentos, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, e sem direito a qualquer remuneração, o encargo de fiel depositária desses recursos; (b) creditar tais recursos na Conta Vinculada até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data de recebimento de tal pagamento; e (c) comunicar tal fato prontamente ao Agente Fiduciário e ao Banco Centralizador;
- VIII. permanecer na posse e guarda dos documentos que deram origem a cada um dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e todos os demais documentos relacionados aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, incluindo os respectivos contrato(s) de locação, os documentos de cobrança emitidos, e todos os documentos relacionados com a Conta Vinculada ("Documentos Representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente"), assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, e sem direito a qualquer remuneração, o encargo de fiel depositária desses documentos, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los e conservá-los, e a exibi-los ou entregá-los ao Agente Fiduciário, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou ao juízo competente, no prazo por este determinado;
- IX. comunicar, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data do descumprimento, ao Agente Fiduciário, por escrito, sobre qualquer descumprimento, por qualquer parte, de natureza pecuniária ou não, de quaisquer cláusulas, termos ou condições de quaisquer dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente;
- X. prestar e ou enviar ao Agente Fiduciário, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, todas as informações e documentos necessários à cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente nos termos previstos neste Contrato; e (b) relativos à Conta Vinculada, ficando autorizado desde já o Banco Centralizador, independentemente de aprovação ou consulta prévia a Outorgante, a prestar ao Agente Fiduciário as informações a que se refere este inciso de que tiver conhecimento;
- XI. franquear ao Banco Centralizador, ou a seus representantes, o livre acesso, inclusive eletrônico, para consulta à Conta Vinculada, o que faz a Outorgante neste ato, ficando o Banco Centralizador, ou seus representantes, autorizados desde já a realizar tais consultas,



- inclusive para repassá-la ao Agente Fiduciário, observado o disposto na Cláusula 8.5 abaixo;
- XII. não alienar, vender, ceder, transferir, permutar, conferir adiantamento, dar em comodato, emprestar, locar, dar em pagamento, endossar, descontar ou de qualquer outra forma transferir ou dispor, inclusive por meio de redução de capital, ou constituir qualquer Ônus (exceto pela Cessão Fiduciária), nem permitir que qualquer dos atos acima seja realizado, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, em relação a qualquer dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou qualquer dos Documentos Representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou qualquer dos direitos a estes inerentes, exceto pela incorporação da Outorgante pela Companhia ou por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada) pela Companhia e desde que, em qualquer caso, (a) todas as obrigações assumidas pela Outorgante nos termos deste Contrato e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas passem a ser de responsabilidade da sociedade incorporada, conforme o caso, e dela exigíveis; e (b) não resulte na constituição de quaisquer Ônus (exceto pela Cessão Fiduciária) sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou qualquer dos Documentos Representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou qualquer dos direitos a estes inerentes;
  - XIII. não rescindir, distratar, aditar, ou de qualquer forma alterar qualquer dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou qualquer dos Documentos Representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou de qualquer dos direitos a estes inerentes, exceto se assim aprovado pelo Agente Fiduciário (se assim aprovado pelos Debenturistas em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura de Emissão);
  - XIV. aditar o Anexo I a este Contrato, nos termos deste Contrato e observadas as disposições da Escritura de Emissão, para que novos contratos de locação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e/ou renovações aos contratos de locação já listados no Anexo I a este Contrato passem a fazer parte do relação de Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente;
  - XV. não alterar, encerrar ou onerar a Conta Vinculada ou permitir que seja alterada qualquer cláusula ou condição do contrato de abertura de conta corrente relativo à Conta Vinculada, nem praticar qualquer ato, ou abster-se de praticar qualquer ato, que possa, de qualquer



forma, resultar na alteração, encerramento ou abertura de Conta Vinculada, ou na alteração, expressa ou tácita, do contrato de abertura de conta corrente ou, ainda, na renúncia de direitos da Outorgante sob tal contrato; e

XVI. não alterar qualquer das instruções a que se refere a Cláusula 2.1 acima, inciso II, exceto se assim aprovado pelo Agente Fiduciário (se assim aprovado pelos Debenturistas em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura de Emissão) e mediante a celebração de aditamento a este Contrato.

5.2 No que se refere ao depósito instituído nos termos da Cláusula 5.1 acima, incisos VII e VIII, fica ressalvado que, por força do disposto no artigo 66-B, parágrafo 6º, da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, não se aplica o direito de retenção a que se refere o artigo 644 da Código Civil.

#### 6. DECLARAÇÕES DA OUTORGANTE E DA COMPANHIA

6.1 A Outorgante e a Companhia, de forma solidária, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as declarações prestadas nos demais Documentos das Obrigações Garantidas, e prestam as seguintes declarações adicionais:

- I. a Outorgante e a Companhia são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade por ações ou sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras, e, no caso da Companhia, com registro de companhia aberta perante a CVM;
- II. a Companhia e a Outorgante estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato e das demais Documentos das Obrigações Garantidas e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- III. os representantes legais da Companhia e da Outorgante que assinam este Contrato e os demais Documentos das Obrigações Garantidas têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assinar, em nome da Companhia e/ou da Outorgante, conforme o caso, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com o estatuto social da Companhia e/ou o contrato social da Outorgante, conforme o caso;



- IV. este Contrato e os demais Documentos das Obrigações Garantidas e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações certas, válidas, vinculantes e eficazes da Companhia e da Outorgante, executáveis de acordo com os seus termos e condições;
- V. a celebração, os termos e condições deste Contrato e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas de que são parte e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e a realização da Emissão e da Oferta (a) não infringem o estatuto social ou o contrato social, conforme o caso, da Companhia ou da Outorgante; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia e/ou a Outorgante seja parte e/ou pelo qual qualquer dos ativos da Companhia e/ou da Outorgante esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia e/ou a Outorgante seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito, ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Companhia e/ou da Outorgante, exceto pelas Garantias; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Companhia e/ou a Outorgante e/ou qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Companhia e/ou a Outorgante e/ou qualquer de seus respectivos ativos;
- VI. a Outorgante é única e legítima proprietária, beneficiária e possuidora dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer Ônus (exceto pela Cessão Fiduciária), não existindo contra a Outorgante qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, do qual tenha sido citada ou intimada, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar qualquer dos bens objeto das Garantias;
- VII. a Companhia e/ou a Outorgante responsabilizam-se pela existência, exigibilidade, ausência de vícios, consistência e legitimidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
- VIII. a Outorgante possui todos os poderes e capacidades nos termos da lei necessários para ceder e transferir a propriedade fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente aos Debituristas, representados pelo Agente Fiduciário nos termos deste Contrato;
- IX. mediante os registros a que se refere a Cláusula 2.1 acima, a Cessão Fiduciária será devidamente constituída e válida nos termos das leis brasileiras;



- X. mediante os registros e as notificações a que se refere a Cláusula 2.1 acima, a Cessão Fiduciária constituirá, em favor das Debenturistas, a propriedade resolúvel, válida, eficaz, exigível e exequível dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
- XI. exceto pelo reconhecimento das firmas apostas neste Contrato e pelos registros a que se refere a Cláusula 2.1 acima, pela intervenção do Poder Judiciário no caso das Debenturistas optarem pela execução judicial, pelo registro da transferência no caso de execução, pelo registro da liberação da Cessão Fiduciária no caso de quitação integral das Obrigações Garantidas, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração e ao cumprimento deste Contrato; e
- XII. todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretroatável nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil.
- 6.2 A Outorgante e ou a Companhia obrigam-se a, na mesma data em que tomar conhecimento de que qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 6.1 acima seja falsa e/ou incorreta na data em que foi prestada, notificar tal fato ao Agente Fiduciário.

## 7 OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

- 7.1 Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas ou em lei, o Agente Fiduciário obriga-se a:
- I. verificar a regularidade da constituição da Cessão Fiduciária e sua exequibilidade;
  - II. assinar aditamentos a este Contrato nos termos previstos neste Contrato; e
  - III. tomar todas as providências necessárias para que os Debenturistas realizem seus créditos, incluindo a execução da Cessão Fiduciária, observado o disposto nos Documentos das Obrigações Garantidas.



8. DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO BANCO CENTRALIZADOR

- 8.1 Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas, o Banco Centralizador obriga-se a:
- I. acatar o depósito na Conta Vinculada, da totalidade dos recursos recebidos em pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente;
  - II. movimentar a Conta Vinculada, nos termos da Cláusula 3 acima;
  - III. celebrar os aditamentos a este Contrato nos termos aqui previstos; e
  - IV. permanecer no exercício de suas funções até a sua eventual substituição, nos termos da Cláusula 8.7.2 abaixo.
- 8.2 O Banco Centralizador somente poderá movimentar a Conta Vinculada de maneira diversa da prevista na Cláusula 3 acima, na hipótese de ordem judicial ou determinação legal ou regulamentar, proveniente de órgãos governamentais.
- 8.3 O Banco Centralizador neste ato declara conhecer os Documentos das Obrigações Garantidas dos quais seja signatário e se obriga a observá-los, no que lhe for aplicável.
- 8.4 O Banco Centralizador não terá responsabilidade em relação aos Documentos das Obrigações Garantidas dos quais não seja signatário e não será, sob nenhum pretexto ou fundamento, chamado a atuar como árbitro em relação a qualquer controvérsia surgida entre as partes ou intérprete das condições neles estabelecidas.
- 8.5 A Outorgante autoriza, em caráter irrevogável e irretroatável, o Banco Centralizador a fornecer e entregar ao Agente Fiduciário todas as informações relativas à Conta Vinculada, mediante acesso ao "Itaú Banking Empresa Plus", renunciando ao direito de sigilo bancário em relação a tais informações, de acordo com o artigo 1º, parágrafo 3º, inciso V, da Lei Complementar nº 105, de 18 de janeiro de 2001.
- 8.6 As partes concordam, de forma irrevogável e irretroatável, que:
- I. os Créditos Cedidos Fiduciariamente não auferirão nem acumularão juros, atualização monetária ou qualquer remuneração;
  - II. o Banco Centralizador não será responsabilizado por qualquer ação ou omissão no desempenho de suas funções previstas nos Documentos das Obrigações Garantidas, exceto na medida em que o Banco Centralizador tenha agido com culpa ou dolo;
  - III. o Banco Centralizador não está obrigado a verificar a veracidade das notificações ou comunicações que lhe forem entregues ou será,



- de qualquer forma, responsabilizado por eventuais fatos decorrentes das decorrentes;
- IV. o Banco Centralizador não prestará declaração quanto ao conteúdo, a validade, ao valor, à autenticidade ou à possibilidade de cobrança de qualquer título, ou outro documento, ou instrumento que detiver ou que lhe for entregue em relação a este Contrato;
  - V. o Banco Centralizador terá o direito de conferir em laudo arbitral, ordem, sentença judicial ou outro tipo de instrumento escrito que lhe for entregue, conforme aqui previsto, sem que fique obrigado a verificar a autenticidade ou a exatidão dos fatos neles declarados;
  - VI. o Banco Centralizador não será responsável caso, por força de decisão judicial, tome ou deixe de tomar qualquer medida que de outro modo seria exigível; e
  - VII. a Outorgante e ou a Companhia pagarão ou reembolsarão o Banco Centralizador, mediante solicitação, quaisquer tributos de transferência ou outros tributos relacionados à Cessão Fiduciária, incorridos com relação a este Contrato, bem como indenizarão e isentará o Banco Centralizador de quaisquer valores que sejam obrigados a pagar no tocante aos referidos tributos, desde que devidamente comprovados.
- 8.7 O Banco Centralizador pode ser substituído (i) por destituição, aprovada pelo Agente Fiduciário (se assim aprovado pelos Devedoristas em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura de Emissão); ou (ii) por sua renúncia, mediante comunicação à Outorgante e ao Agente Fiduciário.
- 8.7.1 Ocorrendo a destituição ou a renúncia do Banco Centralizador, a Outorgante e/ou a Companhia obrigam-se a, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data da renúncia ou destituição, indicar uma lista tripla de instituições financeiras de primeira linha que já tenham manifestado, por escrito, sua intenção de assumir o encargo, e submetê-la ao Agente Fiduciário, que determinará (se assim aprovado pelos Devedoristas em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura de Emissão), dentre tais instituições, uma delas para ser o Banco Centralizador substituto, sendo que o disposto nesta Cláusula deverá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias contados da respectiva data de destituição ou renúncia, conforme o caso.
- 8.7.2 O Banco Centralizador assim substituído somente estará exonerado de suas atribuições previstas neste Contrato quando, cumulativamente, (i) este Contrato for aditado para incluir a instituição substituta, conforme procedimento a que se refere a Cláusula 8.7.1 acima; e (ii) o Banco



Centralizador entregar os Créditos Cedidos Fiduciariamente e os documentos relacionados ao Banco Centralizador substituto.

- 8.7.3 Na data de extinção deste Contrato, a Conta Vinculada entrará em regime de encerramento nos termos da regulamentação em vigor, e, concluído o regime de encerramento, a Conta Vinculada será automaticamente encerrada, ficando o Banco Centralizador desde já autorizado a tomar todas as providências necessárias para tanto.
- 8.8 Pela prestação dos serviços objeto deste Contrato, o Outorgante pagará ao Banco Centralizador, por meio de débito na Conta Movimento, (i) R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), que deverão ser pagos até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao mês de assinatura deste Contrato; e (ii) R\$3.200,00 (três mil e duzentos reais), mensalmente, no 10º (décimo) dia do mês subsequente ao mês de assinatura deste Contrato.
- 8.8.1 A remuneração a que se refere a Cláusula 8.8 acima, item (ii), será reajustada anualmente pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGPM"), ou, na sua falta, do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI").
- 8.8.2 Se houver atraso no pagamento da remuneração a que se refere a Cláusula 8.8 acima, o Outorgante pagará juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano, *pro rata die*, e multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito corrigido pela variação do IGPM ou, na sua falta, do IGP-DI, ou, na falta de ambos, do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FINE.
- 8.8.3 O Banco Centralizador reconhece neste ato que o Agente Fiduciário e ou os Desenturistas não têm qualquer obrigação com relação aos pagamentos dos valores de seus honorários, despesas incorridas, tributos incidentes, indenizações e/ou qualquer outra obrigação assumida pelo Outorgante ou o Companhia em decorrência das suas atribuições previstas nos Documentos das Obrigações Garantidas.

## 9. COMUNICAÇÕES

- 9.1 Todas as comunicações realizadas nos termos deste Contrato devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo. As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indutivo (recibo unificado pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos



endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

I. para a Originante:

Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.  
Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrau  
Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar  
04578-000 São Paulo, SP

Sr. Pedro Marcio Dallio dos Santos  
Sra. Sonia Bertulli  
Telefone: (11) 3201-1020  
(11) 3201-1025  
Correio Eletrônico: [pedro@brpi.com.br](mailto:pedro@brpi.com.br)  
[sonia@brpi.com.br](mailto:sonia@brpi.com.br)

Com cópia para:

Dra. Vanessa Rizzza Departamento Jurídico  
Telefone: (11) 3201-1022  
Correio Eletrônico: [vanessa@brpi.com.br](mailto:vanessa@brpi.com.br)

II. para o Agente Fiduciário:

Pentagon S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários  
Avenida das Américas 4200, sala 514, bloco 4  
22640-102 Rio de Janeiro, RJ

At.: Sr. Marco Aurélio Ferreira (Back Office)  
Sra. Natália Machado (Jurídico)  
Telefone: (21) 3385-4565  
Fax-símile: (21) 3385-4046  
Correio Eletrônico: [backoffice@pentagomotrustee.com.br](mailto:backoffice@pentagomotrustee.com.br)  
[juridico@pentagomotrustee.com.br](mailto:juridico@pentagomotrustee.com.br)

III. para o Banco Centralizador:

Itaú Unibanco S.A.  
Av. Eng. Armando de Arruda Pereira 707, 11º andar  
Torre Eudora Váfela  
04344-902 São Paulo, SP

At.: Gerência de Trustee  
Telefone: (11) 5079-1911  
Fax-símile: (11) 5079-1535



IV. para a Companhia:

BR Properties S.A.

Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini

Torre A - Torre Nações Unidas, 18º andar

04578-000 São Paulo, SP

Sr. Pedro Marcelo Daltro dos Santos  
Sra. Sonia Bertoldi

Telefone: (11) 3201-1020  
(11) 3201-1025

Correio Eletrônico: [pedro@brpl.com.br](mailto:pedro@brpl.com.br)  
[sonia@brpl.com.br](mailto:sonia@brpl.com.br)

Cópia para:

Dra. Vanessa Rizzon Departamento Jurídico

Telefone: (11) 3201-1022

Correio Eletrônico: [vanessaz@brpl.com.br](mailto:vanessaz@brpl.com.br)

#### 10. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 10.1 Os documentos anexos a este Contrato constituem parte integrante e complementar deste Contrato.
- 10.2 Este Contrato constitui parte integrante e complementar dos Documentos das Obrigações Garantidas, cujos termos e condições as partes declararam conhecer e aceitar.
- 10.3 As obrigações assumidas neste Contrato têm caráter irrevogável e irretroativo, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 10.4 Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.
- 10.5 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidade ou nulidade de qualquer cláusula deste Contrato, as partes se obrigam a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Contrato, de termos e condições válidas 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.
- 10.6 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, renúncia, modificação ou redução dos direitos e obrigações aqui decorrentes.
- 10.7 A Outorgante e a Companhia obrigam-se, como condição deste Contrato, que lhes disser respeito, a tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à execução da Cessão Fiduciária, e a tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar ao Banco Centralizador e/ou Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas o exercício dos direitos e prerrogativas estabelecidos neste Contrato.
- 10.8 Fica vedada a cessão dos direitos e transferência das obrigações decorrentes deste Contrato sem anuência da outra parte, ressalvada a hipótese do Banco Centralizador ceder, total ou parcialmente, a outra sociedade pertencente ao seu conglomerado econômico e desde que o cessionário esteja autorizado pelo órgão regulador a exercer as atividades decorrentes deste Contrato.
- 10.9 Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pela Outorgante e/ou pela Companhia no cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato ou nos demais Documentos das Obrigações Garantidas será de inteira responsabilidade da Outorgante e/ou da Companhia, conforme o caso, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.
- 10.10 Qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Banco Centralizador e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em decorrência de registros, averbações, processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à constituição, manutenção e/ou liberação da Cessão Fiduciária, ao recebimento do produto da execução da Cessão Fiduciária e à salvaguarda dos direitos e prerrogativas do Banco Centralizador e/ou do Agente Fiduciário e/ou dos Debenturistas previstos neste Contrato, incluindo custos, tributos, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros custos ou despesas comprovadamente incorridos relacionados com tais processos, procedimentos ou medidas, será de responsabilidade integral da Outorgante e da Companhia, devendo ser reembolsado ao Banco Centralizador e/ou ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas, conforme o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação neste sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes.
- 10.11 Qualquer importância devida ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas nos termos deste Contrato deverá ser paga nos termos previstos nos Documentos das Obrigações Garantidas, vedada qualquer forma de compensação por parte da Outorgante e/ou da Companhia.



- 10.12 As partes reconhecem este Contrato como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585, inciso II, da Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada (Código de Processo Civil).
- 10.13 Para os fins deste Contrato, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 461, 461-A, 621, 632 e seguintes do Código de Processo Civil.
- 10.14 No cumprimento de suas atribuições previstas neste Contrato, os Debituristas e/ou o Agente Fiduciário terão todos os benefícios e proteções que lhe foram outorgados nos demais Documentos das Obrigações Garantidas.
- 10.15 Para os fins deste Contrato, considera-se "Dia Útil" qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
- 10.16 Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Contrato até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

11. LEI DE REGÊNCIA

- 11.1 Este Contrato é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

12. FORO

- 12.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Contrato em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 19 de junho de 2012.

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

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, celebrado entre Venera Brasil Empreendimentos Imobiliários, Cnpj nº 16.118.270/0001-08, Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, Inscritas no CNPJ nº 16.118.270/0001-08, e BR Properties S.A., Cnpj nº 16.118.270/0001-08, em 14 de maio de 2014.



VENERA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Claudio Bruni  
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Fabio Marco Cabro dos Santos  
Cargo: Diretor

BR PROPERTIES S.A.

Nome: Claudio Bruni  
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Fabio Marco Cabro dos Santos  
Cargo: Diretor

Instrumento Particular de Constituição de União Fiduciária de Direitos Creditórios Garantidos, celebrado entre Ventana Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Prestadora Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários), Itaú Unibanco S.A. e RB Propriedades Pagadoras Assessoria S.A.



PENSA CORPO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

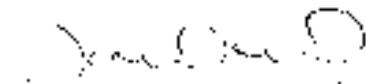
.....  
Nome: **Marciele Santos**  
Cargo: **Assessoria**

Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios  
celebrado entre Vercina Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda., Pentágono S/A  
de Títulos e Valores Mobiliários, Itaú Unibanco S/A e BR Properties S/A  
Assinaturas 34.



ITAÚ UNIBANCO S.A.

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

  
Nome: **Haur by Wilton**  
Cargo: **Gerente de Suporte Técnico**  
CPF: 075.044.248-79  
RG: 20.040.1234-1

13

Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fidejussória de Direitos Creditórios em Garantia celebrada entre Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda., Pentágono S.A., ICA S.A., de Títulos e Valores Mobiliários, Itié Unibanco S.A. e BR Properties Assessorias Ltda.



Testemunhas:

*Daniela Cristina Scardelli*  
Nome: Daniela Cristina Scardelli  
Id.: RG: 24.411.564-3 SSP/SP  
CPF/MF: CPF/MF 291.048.948-55

*Cássia de Oliveira*  
Nome: Cássia de Oliveira  
Id.: RG 45.758.121-7 SSP/SP  
CPF-MF: CPF/MF 343.696.218-03

4º Ofício - In. Reg. de Tel. e Doc.  
Av. Rio Branco, 109/1702  
REGISTRO EM FOLHA SOB Nº 015767  
de 06/06/2012  
*[Signature]*  
Município de São Paulo - SP  
Sem ônus de IPTU nº 01.01.0534



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE  
CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA

ANEXO I

LISTA DOS DIREITOS CREDITÓRIOS CESSADOS FIDUCIARIAMENTE:

A totalidade dos direitos creditórios de fidelidade da Outorgante, presentes e futuros, decorrentes do "Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais", celebrado em 6 de março de 2009, entre a Outorgante, na qualidade de locadora, e Petróleo Brasileiro S.A. - Petrobras, na qualidade de locataria, e eventuais aditamentos, referente aos imóveis de propriedade da Outorgante objeto das matrículas n.º 43.956, 43.955, 43.954, 43.953, 43.952, 43.951, 43.950, 43.949, 43.948, 43.947, 43.946, 43.945, 43.944, 43.943, 43.942, 43.941, 43.940, 43.939, 43.938, 43.937, 43.936, 43.935, 43.934, 43.933, 43.932, 43.931, 43.930, 43.929, 43.928, 43.927, 43.926, 43.925, 43.924, 43.923, 43.922, 43.921, 43.920 e 43.919, todas do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

\* \* \* \* \*

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE  
CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA**

**ANEXO 1**

**MODELO DE NOTIFICAÇÃO**

(Local), (data),

(Denominação)  
(Endereço)  
(CEP) (Cidade, UF)

**Preczados Senhores:**

Serve a presente para informar V.Sas. que, nos termos do "Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia", celebrado em 19 de junho de 2012, entre Ventura Brasil Empreencimentos Imobiliários Ltda. ("Ventura"), Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("Agente Fiduciário"), Itaú Unibanco S.A. ("Banco Centralizador") e BR Properties S.A. ("BR Properties"), e seus aditamentos ("Contrato de Cessão Fiduciária"), a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Ventura contra V.Sas. decorrentes dos alugueis e demais valores devidos nos termos do (indica: contrato de locação e data de celebração) ("Contrato de Locação"), foi cedida fiduciariamente em favor dos titulares das debêntures não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da primeira emissão da BR Properties.

Adicionalmente, ficam V.Sas. instruídas, de forma irrevogável e irretirável, independentemente de contra ordem da ou consulta prévia à Ventura, e até que informadas de outra forma por escrito pelo Agente Fiduciário, a efetuar o pagamento de todos os valores devidos por V.Sas. exclusivamente por meio de depósito na conta vinculada de titularidade da Ventura n.º 00964-0, mantida na agência n.º 8541 do Banco Centralizador ("Conta Vinculada").

A instrução prevista neste parágrafo se sobrepõe a qualquer disposição prevista no Contrato de Locação sobre forma de pagamento dos alugueis e demais valores devidos nos termos do Contrato de Locação, devendo ser desconsiderada, inclusive, qualquer disposição sobre depósito em conta(s) corrente(s) que não seja(m) a Conta Vinculada.

Esta notificação e as instruções nela contidas são feitas a V.Sas. em caráter irrevogável e irretirável, não podendo ser alteradas, suplementadas ou

canceladas, no todo ou em parte, por qualquer motivo, sem o consentimento prévio e por escrito do Agente Fiduciária.

Atenciosamente,

Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

[página intencionalmente deixada em branco]

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE  
CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA

Celebram este "Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia" ("Contrato"):

- I. como outorgante da garantia fiduciária:  
VENTURA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A - Torre Nações Unidas, 18º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 09.295.325/0001-13, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Outorgante");
- II. como agente fiduciário, nomeado na Escritura de Emissão (conforme definida abaixo), representando a companhia dos titulares das debêntures objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures") ("Debenturistas"):  
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas 4200, bloco 4, sala 514, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário");
- III. como banco centralizador:  
ITAU UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Afredo Egydio de Souza Aranha 100, Torre Olavo Setubal, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Banco Centralizador"); e
- IV. como devedor e interveniente:  
BR PROPERTIES S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A - Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ sob o n.º 06.977.751/0001-49, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia");

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Contrato que não estiverem aqui definidos têm a significação que lhes foi atribuído no "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Primeira Emissão de BR Properties S.A.", celebrado em 19 de junho de 2012, entre a Companhia e o Agente Fiduciário, e seus aditamentos ("Escritura de Emissão"), que é parte integrante, complementar e inseparável deste Contrato.)

CONSIDERANDO QUE:

- (A) a Companhia, por meio da Escritura de Emissão, emitirá, em até duas séries, 500.000 (quinhentas mil) debêntures, sem considerar as Debêntures Suplementares (conforme definido no Considerando (C) abaixo) e as Debêntures Adicionais (conforme definido no Considerando (D) abaixo), não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, consistindo (i) na Alienação Fiduciária (conforme definido na Cláusula 1.1.1 abaixo, inciso I), e (ii) na Cessão Fiduciária (conforme definido na Cláusula 1.1 abaixo), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão (conforme definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso II), totalizando, portanto, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão, sem considerar as Debêntures Suplementares e as Debêntures Adicionais;
- (B) observado o disposto no Considerando (A) acima, a Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo que a quantidade de séries e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série serão definidas conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Escritura de Emissão, observado que o somatório das Debêntures da primeira série ("Debêntures da Primeira Série") e das Debêntures da segunda série ("Debêntures da Segunda Série") não poderá exceder a quantidade prevista no Considerando (A) acima, sem considerar as Debêntures Suplementares e as Debêntures Adicionais;
- (C) nos termos previstos na Escritura de Emissão, a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada (sem considerar as Debêntures Adicionais) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 75.000 (setenta e cinco mil) Debêntures suplementares, nas mesmas condições das Debêntures inicialmente ofertadas ("Debêntures Suplementares");
- (D) nos termos previstos na Escritura de Emissão a quantidade de Debêntures inicialmente ofertada (sem considerar as Debêntures Suplementares) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 100.000 (cem mil) Debêntures adicionais, nas mesmas condições das Debêntures inicialmente ofertadas ("Debêntures Adicionais");
- (E) será adotado o Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos previstos na Escritura de Emissão, para a definição:
  - (i) da emissão e da quantidade de Debêntures da Primeira Série e/ou da emissão e da quantidade de Debêntures da Segunda Série, observadas os limites previstos no Considerando (B) acima; e
  - (ii) da Remuneração da Primeira Série (conforme definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso IV, alínea (a), item (i)), observado o limite previsto na Cláusula 1.3 abaixo, inciso IV, alínea (a), item (ii), e/ou da Remuneração da Segunda Série (conforme

definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso IV, alínea (b), item (ii), observado o limite previsto na Cláusula 1.3 abaixo, inciso IV, alínea (b), item (i);

- (F) o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão e a este Contrato, a ser celebrado anteriormente à 1ª (primeira) Data de Integralização; e
- (G) em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido na Cláusula 1.1.1 abaixo, inciso III), a Outorgante deverá ceder fiduciariamente aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, os Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme definido na Cláusula 1.1 abaixo, inciso II);

RESOLVEM celebrar este Contrato, de acordo com os seguintes termos e condições:

1. CONSTITUIÇÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

1.1 Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Outorgante, por este Contrato e na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretroativo, de modo *pro-solvendo*, nos termos, no que for aplicável, do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, do Decreto-Lei n.º 911, de 1.º de outubro de 1969, conforme alterado, e dos artigos 1.361 e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), cede fiduciariamente aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário ("Cessão Fiduciária")

- I. a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Outorgante, presentes e futuros, decorrentes dos contratos de locação (incluindo seus aditamentos) identificados no Anexo I a este Contrato, incluindo os respectivos Documentos Representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme definido na Cláusula 5.1 abaixo, inciso VIII) ("Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente"); e
- II. a totalidade (a) dos direitos creditórios de titularidade da Outorgante contra o Banco Centralizador em decorrência dos recursos recebidos e que vierem a ser recebidos por conta da Outorgante em pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, mantidos em depósito na conta vinculada de titularidade da Outorgante n.º 06964-0, mantida na agência n.º 854 do Banco Centralizador ("Conta Vinculada"), independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; e (b) dos direitos, presentes e futuros, decorrentes da Conta Vinculada, incluindo os respectivos Documentos

Representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (as alíneas (a) e (b), em conjunto, "Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente", e, em conjunto com os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, "Créditos Cedidos Fiduciariamente").

1.1.1 Para os fins deste Contrato:

- I. "Alienação Fiduciária": significa a alienação fiduciária objeto do Contrato de Alienação Fiduciária;
- II. "Contrato de Alienação Fiduciária": significa o "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia", celebrado em 29 de junho de 2012, entre a Outorgante, o Agente Fiduciário e a Companhia, e seus aditamentos;
- III. "Documentos das Obrigações Garantidas": significam a Escritura de Emissão, o Contrato de Alienação Fiduciária e este Contrato;
- IV. "Garantias": significam a Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária;
- V. "Imóveis Aliados Fiduciariamente": significam os imóveis objeto da Alienação Fiduciária, e
- VI. "Obrigações Garantidas": significam (a) as obrigações relativas ao pontual pagamento do Principal (conforme definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso I), da Remuneração (conforme definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso IV), dos Encargos Moratórios (conforme definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso VI) e dos demais encargos relativos às Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas e à Escritura de Emissão quando devidos, seja na respectiva data de pagamento, na Data de Vencimento da Primeira Série (conforme definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso III, alínea (a)) ou na Data de Vencimento da Segunda Série (conforme definido na Cláusula 1.3 abaixo, inciso III, alínea (b)) ou em virtude de resgate antecipado ou de vencimento antecipado, conforme previsto na Escritura de Emissão, (b) as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Companhia e/ou pela Outorgante no âmbito de qualquer dos Documentos das Obrigações Garantidas, incluindo obrigações de pagar despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; (c) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que as Debenturistas e/ou o Agente Fiduciário venham a desembolsar em virtude da constituição, manutenção, consolidação e/ou exoneração de qualquer das Garantias; e (d) as demais obrigações não pecuniárias assumidas pela Companhia e/ou pela Outorgante nos Documentos das Obrigações Garantidas.

- 1.2 A Cessão Fiduciária permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor:
- I. até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas; ou
  - II. até a integral execução da Cessão Fiduciária, desde que os Debenturistas e o Agente Fiduciário, conforme o caso, tenham recebido o produto da execução da Cessão Fiduciária de forma definitiva e irrevogável.
- 1.2.1 Ocorrendo o evento previsto na Cláusula 1.2 acima, inciso I, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data em que ocorrer tal evento, enviar à Outorgante e à Companhia comunicação escrita (i) atestando o término de pleno direito deste Contrato; e (ii) autorizando a Outorgante a averbar a liberação da Cessão Fiduciária, por meio de averbação nesse sentido nos cartórios de registro de títulos e documentos a que se refere a Cláusula 2.1 abaixo, inciso I.
- 1.3 Para os fins da legislação aplicável, as principais características das Obrigações Garantidas são as seguintes:
- I. principal: 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, em até duas séries, podendo ser aumentadas em decorrência da emissão das Debêntures Suplementares e das Debêntures Adicionais, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão, totalizando, portanto, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão, podendo ser aumentado em decorrência da emissão das Debêntures Suplementares e das Debêntures Adicionais ("Principal");
  - II. data de emissão: 15 de julho de 2012 ("Data de Emissão");
  - III. data de vencimento: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo:
    - (a) das Debêntures da Primeira Série será de 5 (cinco) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2017 ("Data de Vencimento da Primeira Série"); e
    - (b) das Debêntures da Segunda Série será de 7 (sete) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2019 ("Data de Vencimento da Segunda Série");
  - IV. remuneração:
    - (a) a remuneração de cada uma das Debêntures da Primeira Série será a seguinte:

- (i) atualização monetária: o Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série não será atualizado monetariamente; e
  - (ii) juros remuneratórios: sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bondbidding*, conforme previsto na Escritura de Emissão, e, em qualquer caso, limitado a 1,20% (um inteiro e vinte centesimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Sobretaxa da Primeira Série", e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração da Primeira Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Emissão ou a Data de pagamento de Remuneração da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até o data do efetivo pagamento;
- (b) a remuneração de cada uma das Debêntures da Segunda Série será a seguinte:
- (i) atualização monetária: o Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série será atualizado pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), desde a Data de Emissão até a data de seu efetivo resgate, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série automaticamente ("Atualização Monetária da Segunda Série"); e
  - (ii) juros remuneratórios: sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série,

atualizado pela Atualização Monetária da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, conforme previsto na Escritura de Emissão, e, em qualquer caso, limitado a 6,15% (seis inteiros e quinze centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Juros da Segunda Série", e, em conjunto com a Atualização Monetária da Segunda Série, Remuneração da Segunda Série"), e a Remuneração da Primeira Série e a Remuneração da Segunda Série, quando referidas indistintamente, "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures da Segunda Série desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Juros da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

V. forma de pagamento.

- (a) Principal: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal:
- (i) de cada uma das Debêntures da Primeira Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais e sucessivas, cada uma no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série, devidas em 15 de julho de 2016 e na Data de Vencimento da Primeira Série; e
  - (ii) de cada uma das Debêntures da Segunda Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais e sucessivas, cada uma no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, devidas em 15 de julho de 2018 e na Data de Vencimento da Segunda Série;
- (b) Remuneração: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão;

- (i) a Remuneração da Primeira Série será paga semestralmente a partir da Data de Emissão, no dia 15 (quinze) dos meses de julho e janeiro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de janeiro de 2013 e o último, na Data de Vencimento da Primeira Série; e
- (ii) a Atualização Monetária da Segunda Série será paga nas mesmas datas e na mesma proporção das amortizações do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, conforme previsto acima, e os Juros da Segunda Série serão pagos anualmente a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de julho de 2013 e o último, na Data de Vencimento da Segunda Série;

VI. encargos moratórios: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (b) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios"); e

VII. local de pagamento: os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia e/ou pela Outorgante, nos termos dos Documentos das Obrigações Garantidas, serão realizados (a) pela Companhia, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal, à Remuneração, a prêmio de resgate antecipado e aos Encargos Moratórios, com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, por meio da CETIP; (b) pela Companhia, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal, à Remuneração, a prêmio de resgate antecipado e aos Encargos Moratórios, e com relação às Debêntures que estejam custodiadas na BM&FBOVESPA, por meio da BM&FBOVESPA; (c) pela Companhia, com relação às Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP ou na BM&FBOVESPA, por meio da Instituição Escriitadora ou em sua sede, conforme o caso; ou (d) pela Outorgante, em qualquer caso, por meio da Instituição Escriitadora ou em sua sede, conforme o caso.

13.1 O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento à Escritura de Emissão e a este Contrato, a ser celebrado anteriormente à Primeira Data de Integralização, observados os procedimentos previstos na Cláusula 2 abaixo.

2. APRESENTAÇÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

2.1 Como parte do processo de aperfeiçoamento da Cessão Fiduciária, a Outorgante e a Companhia, de forma solidária, se obrigam, às suas expensas, a:

- I. no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data de celebração deste Contrato (limitado, em qualquer caso, ao Dia Útil (conforme definido na Cláusula 10.15 abaixo) anterior à P (primeira) Data de Integralização) ou contados da data de celebração de qualquer aditamento a este Contrato, conforme o caso, entregar ao Agente Fiduciário via original deste Contrato ou de qualquer aditamento a este Contrato registrado ou averbado, conforme o caso, nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos da Comarca de São Paulo, e da Comarca da Cidade do Rio de Janeiro;
- II. no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de celebração deste Contrato (limitado, em qualquer caso, ao Dia Útil anterior à P (primeira) Data de Integralização) ou contados da data de celebração de qualquer aditamento a este Contrato, conforme o caso, entregar ao Agente Fiduciário comprovação de que os devedores dos Créditos Cédulas Fiduciariamente foram notificados nos termos do Anexo II a este Contrato.

2.2 A Outorgante e a Companhia, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatível, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do negócio, e até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, nomeiam o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, como seu procurador, para, caso a Outorgante e/ou a Companhia não cumpram qualquer das obrigações a que se refere a Cláusula 2.1 acima, representá-las perante qualquer repartição pública federal, estadual e municipal, e perante terceiros, com poderes especiais para, em nome da Outorgante e/ou da Companhia, conforme o caso, (i) notificar, comunicar e/ou, de qualquer outra forma, informar terceiros sobre a Cessão Fiduciária; (ii) praticar atos perante os cartórios de registro de títulos e documentos a que se refere a Cláusula 2.1 acima, com amplos poderes para proceder ao registro e/ou averbação da Cessão Fiduciária, assinando formulários, pedidos e requerimentos; (iii) representar a Outorgante e/ou a Companhia na assinatura de eventuais aditamentos a este Contrato que se façam necessários exclusivamente para atender a eventuais exigências de qualquer dos cartórios de registro de títulos e documentos a que se refere a Cláusula 2.1 acima; e (iv) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, podendo os poderes aqui outorgados serem substabelecidos.

3. DEPÓSITO DE VALORES RELATIVOS AOS DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE EM CONTA VINCULADA
- 3.1 Até a integral quitação das Obrigações Garantidas, a Outorgante obriga-se a fazer com que, em cada mês de ano calendário, tenham transitado, na Conta Vinculada, todos os recursos relativos aos pagamentos dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente a que façam jus, decorrentes da exploração comercial, por meio de locação, pela Outorgante, dos Imóveis Aliçados Fiduciariamente, devidamente comprovados por contrato(s) de locação para fins comerciais, os quais deverão estar livres e desembaraçados de qualquer condição, de qualquer natureza, que possa obstar ou inviabilizar o pleno exercício dos direitos e prerrogativas dos Documentos das Obrigações Garantidas, sendo vedada a constituição de quaisquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, incluindo arresto, sequestro ou penhora, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus")) sobre tais Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente.
- 3.1.1 Fica desde já certo e ajustado que a Outorgante está obrigada a manter e incluir, na Cessão Fiduciária, apenas os direitos creditórios decorrentes da exploração comercial, por meio de locação, pela Outorgante, dos Imóveis Aliçados Fiduciariamente, caso tal(is) locação(ões) exista(m). Dessa forma, caso, por qualquer motivo, tal(is) locação(ões) deixem de existir, a Outorgante não está obrigada a incluir outros direitos creditórios na Cessão Fiduciária.
- 3.2 A Outorgante obriga-se a:
- I. manter a Conta Vinculada, na qual serão depositados a totalidade dos recursos recebidos em pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; e
  - II. fazer com que a totalidade dos recursos recebidos em pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente sejam depositados exclusivamente na Conta Vinculada.
- 3.3 Durante a vigência deste Contrato, a Outorgante concorda que não poderá movimentar a Conta Vinculada, não sendo permitida à Outorgante a emissão de cheques, a movimentação por meio de cartão de débito ou ordem verbal ou escrita ou qualquer outra movimentação dos recursos depositados na Conta Vinculada, sendo a Conta Vinculada movimentada única e exclusivamente pelo Banco Centralizado, nos termos deste Contrato.

- 3.4 Os Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente, enquanto estiverem depositados na Conta Vinculada, ficando indisponíveis à Outorgante e à disposição dos Debitaristas, representados pelo Agente Fiduciário, sendo certo, entretanto, que, desde que não esteja existente um Evento de Retenção, o Banco Centralizador transferirá os Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente para a conta corrente de titularidade da Outorgante mantida no Banco Centralizador que for informada por escrito pelo Outorgante ao Banco Centralizador ("Conta Movimento"), até as 12h (meio-dia) (horário de Brasília), no mesmo dia de seu recebimento, sendo os valores recebidos após o referido horário transferidos no Dia Útil imediatamente subsequente. Os recursos transferidos para a Conta Movimento, nos termos desta Cláusula, serão de livre e exclusiva movimentação e utilização pela Outorgante. Os Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente não poderão ser transferidos conforme previsto nesta Cláusula na ocorrência e enquanto existir um Evento de Retenção.
- 3.5 A qualquer tempo na ocorrência de um Evento de Inadimplimento (conforme definido na Escritura de Emissão) ("Evento de Retenção"), o Agente Fiduciário notificará, por escrito, o Banco Centralizador para que este, na mesma data de recebimento da notificação, bloqueie a Conta Vinculada, de modo que os Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente não sejam transferidos para a Conta Movimento, observado que o Banco Centralizador deverá manter tal bloqueio até que receba do Agente Fiduciário comunicação escrita instruindo-o a desfazer o bloqueio.
- 3.6 A Outorgante, neste ato, em caráter irrevogável e irretirável consoante os artigos 684 e 685 do Código Civil, nomeia e constitui o Banco Centralizador seu procurador para (i) ser a única pessoa autorizada a movimentar a Conta Vinculada, praticando todos os atos necessários para tanto; e (ii) independentemente de anuência ou consulta prévia à Outorgante, efetuar as transferências a que se refere a Cláusula 3.4 acima e a Cláusula 4 abaixo, e os bloqueios a que se refere a Cláusula 3.5 acima, praticando todos os atos necessários para tanto.
4. EXCLUSÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA
- 4.1 Na ocorrência do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou do vencimento das Obrigações Garantidas na Data de Vencimento da Primeira Série e/ou na Data de Vencimento da Segunda Série, conforme o caso, sem os respectivos pagamentos, a propriedade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente se consolidará em nome dos Debitaristas, representados pelo Agente Fiduciário, e o Agente Fiduciário deverá observar o disposto na Cláusula 4.3 abaixo, de boa-fé, pelo preço e nas condições que entender apropriadas, no todo ou em parte, pública ou particularmente, judicial ou de

forma amigável (extrajudicialmente), e seu exclusivo critério, independentemente de leilão, de hasta pública, de avaliação, de notificação judicial ou extrajudicial ou de qualquer outro procedimento, executar os Créditos Cedidos Fiduciariamente, no todo ou em parte, até o integral pagamento das Obrigações Garantidas, seja por meio de uma ou várias retenções a serem efetuadas pelo Banco Centralizador nas Contas Vinculadas, por conta e ordem dos Debenturistas (representados pelo Agente Fiduciário), seja por meio do recebimento de pagamentos dos Direitos Creditários Cedidos Fiduciariamente diretamente dos respectivos devedores. Para tanto, o Agente Fiduciário fica autorizado pelas Garantidoras, em caráter irrevogável e irretroatável, a alienar, ceder, vender, transferir, usar, sacar, descontar ou resgatar os Créditos Cedidos Fiduciariamente, utilizando o produto na amortização ou, se possível, quitação, das Obrigações Garantidas devidas e não pagas, e de todos e quaisquer tributos e despesas incidentes sobre a cessão, venda, transferência, uso, saque, desconto ou resgate dos Créditos Cedidos Fiduciariamente ou incidente sobre o pagamento aos Debenturistas do montante de seus créditos, entregando, ao final, às Garantidoras, o que porventura sobejar, ficando o Agente Fiduciário, em caráter irrevogável e irretroatável, pelo presente e na melhor forma de direito, como condição deste Contrato, autorizado, na qualidade de mandatário das Garantidoras, a firmar, se necessário, quaisquer documentos e praticar quaisquer atos necessários para tanto, sendo-lhe conferidas todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, inclusive os poderes "ad iudicium" e "ad negotia", incluindo, ainda, os previstos no artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, no Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado, no artigo 19 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, no artigo 293 do Código Civil e nas demais disposições do Código Civil, e todas as faculdades previstas na Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

- 4.2 Os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula 4, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou liquidação do saldo devedor das Obrigações Garantidas. Caso os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula 4 não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as Obrigações Garantidas, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Companhia e/ou pela Outorgante nos termos dos Documentos das Obrigações Garantidas que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as Obrigações Garantidas; e (iii) saldo devedor do Principal. A Companhia permanecerá responsável pelo saldo devedor das

Obrigações Garantidas que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos e despesas incidentes sobre o saldo devedor das Obrigações Garantidas enquanto não forem pagas, declarando a Companhia, neste ato, tal saldo devedor é considerado dívida líquida e certa da Companhia, podendo ser cobrado via processo de execução.

- 4.3 Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Cessão Fiduciária com as demais Garantias, podendo o Agente Fiduciário (se assim aprovado pelos Debenturistas em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura de Fianção) executar ou executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, na ordem e forma que forem definidas pelos Debenturistas, para os fins de autorizar ou quitar as Obrigações Garantidas. Ficando, ainda, estabelecido que a execução ou a execução da Cessão Fiduciária independe de qualquer providência preliminar por parte do Agente Fiduciário, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza, exceto pelas providências que sejam expressamente previstas nos Documentos das Obrigações Garantidas ou em lei.
- 4.4 A Outorgante e a Companhia obrigam-se a praticar todos os atos e cooperar com o Agente Fiduciário em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta Cláusula 4, devendo, inclusive, enviar ao Agente Fiduciário, quando solicitado, original dos Documentos Representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente mantidos sob sua guarda e custódia nos termos da Cláusula 5.1 abaixo, inciso VIII.
- 4.5 A Outorgante e a Companhia declaram, sob as penas da lei, para fins da realização, pelo Agente Fiduciário, do protesto, cobrança e/ou execução dos Documentos Representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, que os mantêm em seu poder, guarda e custódia, comprometendo-se a exibi-las e/ou entregá-las no prazo previsto na Cláusula 5.1 abaixo, inciso VIII, no lugar que for determinado, especialmente no caso de sobrevir a sustação judicial do protesto.
- 4.6 Para os fins desta Cláusula 4, o Agente Fiduciário, às expensas da Outorgante e/ou da Companhia, poderá notificar os devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, informando-os de que todos os valores a serem pagos a Outorgante decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deverão ser efetuados conforme instruído na referida notificação.
- 4.7 A Outorgante, desde já, concorda e se obriga a: (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Companhia em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos deste Contrato; e (ii) caso receba qualquer valor da Companhia em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos deste Contrato antes da integral quitação

das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor aos Debenturistas.

5. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA OUTORGANTE DA COMPANHIA

5.1 Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas ou em lei, a Outorgante e a Companhia, de forma solidária, obrigam-se a:

- I. obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias para (a) a validade ou exequibilidade dos Documentos das Obrigações Garantidas; e (b) o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;
- II. manter a Cessão Fiduciária existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e contabilizá-la na sua escrituração ou fazer constar nela explicativa no seu balanço;
- III. defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar a Cessão Fiduciária, qualquer dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, este Contrato, os demais Documentos das Obrigações Garantidas e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar imediatamente o Agente Fiduciário sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este inciso;
- IV. tratar qualquer sucessor do Agente Fiduciário como se fosse signatário original deste Contrato e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos ao Agente Fiduciário nos termos dos Documentos das Obrigações Garantidas;
- V. tratar qualquer sucessor do Banco Centralizador como se fosse signatário original deste Contrato e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos ao Banco Centralizador nos termos dos Documentos das Obrigações Garantidas;
- VI. prestar todas as informações necessárias à emissão dos respectivos documentos de cobrança dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e as demais informações que vierem a ser solicitadas para tanto;

- VII. caso qualquer dos devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, ou terceiros em nome de quaisquer desses devedores, façam os pagamentos devidos de forma outra que não resulte em depósito na Conta Vinculada; (a) acolher os recursos correspondentes a tais pagamentos, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, e sem direito a qualquer remuneração, o encargo de fiel depositária desses recursos; (b) creditar tais recursos na Conta Vinculada até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data de recebimento de tal pagamento; e (c) comunicar tal fato prontamente ao Agente Fiduciário e ao Banco Centralizador;
- VIII. permanecer na posse e guarda dos documentos que deram origem a cada um dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e todos os demais documentos relacionados aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, incluindo os respectivos contrato(s) de locação, os documentos de cobrança emitidos, e todos os documentos relacionados com a Conta Vinculada ("Documentos Representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente"), assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, e sem direito a qualquer remuneração, o encargo de fiel depositária desses documentos, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los e conservá-los, e a exibi-los ou entregá-los ao Agente Fiduciário, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou ao juízo competente, no prazo por este determinado;
- IX. comunicar, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data do descumprimento, ao Agente Fiduciário, por escrito, sobre qualquer descumprimento, por qualquer parte, de natureza pecuniária ou não, de quaisquer cláusulas, termos ou condições de quaisquer dos Direitos Creditorios Cedidos Fiduciariamente;
- X. prestar ou enviar ao Agente Fiduciário, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, todas as informações e documentos necessários à cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente nos termos previstos neste Contrato; e (b) relativos à Conta Vinculada, ficando autorizado desde já o Banco Centralizador, independentemente de audiência ou consulta prévia a Outorgante, a prestar ao Agente Fiduciário as informações a que se refere este inciso de que tiver conhecimento;
- XI. franquear ao Banco Centralizador, ou a seus representantes, o livre acesso, inclusive eletrônico, para consulta à Conta Vinculada, o que faz a Outorgante neste ato, ficando o Banco Centralizador, ou seus representantes, autorizados desde já a realizar tais consultas,

inclusive para repassá-la ao Agente Fiduciário, observada o disposto na Cláusula 8.5 abaixo.

- XII. não alienar, vender, ceder, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, locar, dar em pagamento, endossar, descontar ou de qualquer outra forma transferir ou dispor, inclusive por meio de redução de capital, ou constituir qualquer Ônus (exceto pela Cessão Fiduciária), nem permitir que qualquer dos atos acima seja realizado, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, com relação a qualquer dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou qualquer dos Documentos Representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou qualquer dos direitos a estes inerentes, exceto pela incorporação da Outorgante pela Companhia ou por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada) pela Companhia e desde que, em qualquer caso, (a) todas as obrigações assumidas pela Outorgante nos termos deste Contrato e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas passem a ser de responsabilidade da sociedade incorporada, conforme o caso, e dela exigíveis; e (b) não resulte na constituição de quaisquer Ônus (exceto pela Cessão Fiduciária) sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou qualquer dos Documentos Representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou qualquer dos direitos a estes inerentes;
- XIII. não rescindir, distratar, aditar, ou de qualquer forma alterar qualquer dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou qualquer dos Documentos Representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou de qualquer dos direitos a estes inerentes, exceto se assim aprovado pelo Agente Fiduciário (se assim aprovado pelos Debenturistas em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura de Emissão);
- XIV. aditar o Anexo I a este Contrato, nos termos deste Contrato e observadas as disposições da Escritura de Emissão, para que novos contratos de locação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e/ou renovações aos contratos de locação já listados no Anexo I a este Contrato passem a fazer parte da relação de Direitos Creditórios Cédulos Fiduciariamente;
- XV. não alterar, encerrar ou alterar a Conta Vinculada ou permitir que seja alterada qualquer cláusula ou condição do contrato de abertura de conta corrente relativo à Conta Vinculada, nem praticar qualquer ato, ou abster-se de praticar qualquer ato, que possa, de qualquer

forma, resultar na alteração, encerramento ou inativação de Conta Vinculada, ou na alteração, expressa ou tácita, do contrato de abertura de conta corrente ou, ainda, na renúncia de direitos da Outorgante sob tal contrato; e

- XVI. não alterar quaisquer das instruções a que se refere a Cláusula 2.1 acima, inciso II, exceto se assim aprovado pelo Agente Fidejuciário (se assim aprovado pelos Debenturistas em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura de Emissão) e mediante a celebração de aditamento a este Contrato.
- 5.2 No que se refere ao depósito instituído nos termos da Cláusula 5.1 acima, incisos VII e VIII, fica ressalvado que, por força do disposto no artigo 66-B, parágrafo 6º, da Lei nº 4.738, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, não se aplica o direito de retenção a que se refere o artigo 644 do Código Civil.

6. DECLARAÇÕES DA OUTORGANTE E DA COMPANHIA

6.1 A Outorgante e a Companhia, de forma solidária, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as declarações prestadas nos demais Documentos das Obrigações Garantidas, e prestam as seguintes declarações adicionais:

- I. a Outorgante e a Companhia são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade por ações ou sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras, e, no caso da Companhia, com registro de companhia aberta perante a CVM;
- II. a Companhia e a Outorgante estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- III. os representantes legais da Companhia e da Outorgante que assinam este Contrato e os demais Documentos das Obrigações Garantidas têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia e/ou da Outorgante, conforme o caso, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com o estatuto social da Companhia e/ou o contrato social da Outorgante, conforme o caso;

- IV. este Contrato e os demais Documentos das Obrigações Garantidas e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Companhia e da Outorgante, executáveis de acordo com os seus termos e condições;
- V. a celebração, os termos e condições deste Contrato e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas de que são parte e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e a realização da Emissão e da Oferta (a) não infringem o estatuto social ou o contrato social, conforme o caso, da Companhia ou da Outorgante; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia e/ou a Outorgante seja parte e/ou pelo qual qualquer dos ativos da Companhia e/ou da Outorgante esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia e/ou a Outorgante seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Companhia e/ou da Outorgante, exceto pelas Garantias; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Companhia e/ou a Outorgante e/ou qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Companhia e/ou a Outorgante e/ou qualquer de seus respectivos ativos;
- VI. a Outorgante é única e legítima proprietária, beneficiária e possuidora dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer Ônus (exceto pela Cessão Fiduciária), não existindo contra a Outorgante qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, do qual tenha sido citada ou intimada, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar qualquer dos bens objeto das Garantias;
- VII. a Companhia e/ou a Outorgante responsabilizam-se pela existência, exigibilidade, ausência de vícios, consistência e legitimidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
- VIII. a Outorgante possui todos os poderes e capacidades nos termos da lei necessários para ceder e transferir a propriedade fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente aos Debituristas, representados pelo Agente Fiduciário nos termos deste Contrato;
- IX. mediante os registros a que se refere a Cláusula 2.1 acima, a Cessão Fiduciária será devidamente constituída e válida nos termos das leis brasileiras;

- X. mediante os registros e as notificações a que se refere a Cláusula 2.1 acima, a Cessão Fiduciária constituirá, em favor dos Debenturistas, a propriedade resolúvel, válida, eficaz, exigível e executível sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente;
  - XI. exceto pelo reconhecimento das firmas apostas neste Contrato e pelos registros a que se refere a Cláusula 2.1 acima, pela intervenção do Poder Judiciário no caso dos Debenturistas optarem pela excussão judicial, pelo registro da transferência no caso de excussão, pelo registro da liberação da Cessão Fiduciária no caso de quitação integral das Obrigações Garantidas, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração e ao cumprimento deste Contrato; e
  - XII. todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretroatável nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil;
- 6.2 A Outorgante e/ou a Companhia obrigam-se a, na mesma data em que tomar conhecimento de que qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 6.1 acima seja falsa e/ou incorreta na data em que foi prestada, notificar tal fato ao Agente Fiduciário.

## 7. OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

- 7.1 Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas ou em lei, o Agente Fiduciário obriga-se a:
- I. verificar a regularidade da constituição da Cessão Fiduciária e sua executibilidade;
  - II. assinar aditamentos a este Contrato nos termos previstos neste Contrato; e
  - III. tomar todas as providências necessárias para que os Debenturistas realizem seus créditos, incluindo a excussão da Cessão Fiduciária, observado o disposto nos Documentos das Obrigações Garantidas.

8. DEBITOS E OBRIGAÇÕES DO BANCO CENTRALIZADOR

- 8.1 Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas, o Banco Centralizador obriga-se a:
- I. acatar o depósito, na Conta Vinculada, da totalidade dos recursos recebidos em pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente;
  - II. movimentar a Conta Vinculada, nos termos da Cláusula 3 acima;
  - III. celebrar os aditamentos a este Contrato, nos termos aqui previstos; e
  - IV. permanecer no exercício de suas funções até a sua eventual substituição, nos termos da Cláusula 8.7.2 abaixo.
- 8.2 O Banco Centralizador somente poderá movimentar a Conta Vinculada de maneira diversa da prevista na Cláusula 3 acima, na hipótese de ordem judicial ou determinação legal ou regulamentar, proveniente de órgãos governamentais.
- 8.3 O Banco Centralizador neste ato declara conhecer os Documentos das Obrigações Garantidas dos quais seja signatário e se obriga a observá-los, no que lhe for aplicável.
- 8.4 O Banco Centralizador não terá responsabilidade em relação aos Documentos das Obrigações Garantidas dos quais não seja signatário e não será, sob nenhum pretexto ou fundamento, chamado a atuar como árbitro com relação a qualquer controvérsia surgida entre as partes ou intérprete das condições neles estabelecidas.
- 8.5 A Outorgante autoriza, em caráter irrevogável e irretratável, o Banco Centralizador a fornecer e entregar ao Agente Fiduciário todas as informações relativas à Conta Vinculada, mediante acesso ao "Itaú Bankline Empresa Plus", renunciando ao direito de sigilo bancário em relação a tais informações, de acordo com o artigo 1º, parágrafo 3º, inciso V, da Lei Complementar n.º 105, de 10 de janeiro de 2001.
- 8.6 As partes concordam, de forma irrevogável e irretratável, que:
- I. os Créditos Cedidos Fiduciariamente não auferirão nem acumularão juros, atualização monetária ou qualquer remuneração;
  - II. o Banco Centralizador não será responsabilizado por qualquer ação ou omissão no desempenho de suas funções previstas nos Documentos das Obrigações Garantidas, exceto na medida em que o Banco Centralizador tenha agido com culpa ou dolo;
  - III. o Banco Centralizador não está obrigado a verificar a veracidade das notificações ou comunicações que lhe forem entregues ou será,

de qualquer forma, responsabilizado por eventuais fatos danosos delas decorrentes,

- IV. o Banco Centralizador não prestará declaração quanto ao conteúdo, à validade, ao valor, à autenticidade ou à possibilidade de cobrança de qualquer título, ou outro documento, ou instrumento que tiver ou que lhe for entregue em relação a este Contrato,
  - V. o Banco Centralizador terá o direito de confiar em laudo arbitral, ordem, sentença judicial ou outro tipo de instrumento escrito que lhe for entregue, conforme aqui previsto, sem que fique obrigado a verificar a autenticidade ou a exatidão dos fatos neles declarados;
  - VI. o Banco Centralizador não será responsável caso, por força de decisão judicial, tome ou deixe de tomar qualquer medida que de outro modo seria exigível; e
  - VII. a Outorgante e/ou a Companhia pagarão ou reembolsarão o Banco Centralizador, mediante solicitação, quaisquer tributos de transferência ou outros tributos relacionados à Cessão Fiduciária, incorridos em relação a este Contrato, bem como indenizarão e isentará o Banco Centralizador de quaisquer valores que sejam obrigados a pagar no tocante aos referidos tributos, desde que devidamente comprovados.
- 8.7 O Banco Centralizador pode ser substituído (i) por destituição, aprovada pelo Agente Fiduciário (se assim aprovado pelos Debenturistas em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura de Emissão); ou (ii) por sua renúncia, mediante comunicação à Outorgante e ao Agente Fiduciário.
- 8.7.1 Ocorrendo a destituição ou a renúncia do Banco Centralizador, a Outorgante e/ou a Companhia obrigam-se a, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data da renúncia ou destituição, indicar uma lista tripla de instituições financeiras de primeira linha que já tenham manifestado, por escrito, sua intenção de assumir o cargo, e submetê-la ao Agente Fiduciário, que determinará (se assim aprovado pelos Debenturistas em assembleia geral convocada para esse fim, observadas as disposições da Escritura de Emissão), dentre tais instituições, uma delas para ser o Banco Centralizador substituto, sendo que o disposto nesta Clausula deverá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias contados da respectiva data de destituição ou renúncia, conforme o caso.
- 8.7.2 O Banco Centralizador assim substituído somente estará exonerado de suas atribuições previstas neste Contrato quando, cumulativamente, (i) este Contrato for aditado para incluir a instituição substituta, conforme procedimento a que se refere a Clausula 8.7.1 acima; e (ii) o Banco

Centralizador entregar os Créditos Cedidos Fiduciariamente e os documentos relacionados ao Banco Centralizador substituto.

- 8.7.3 Na data de extinção deste Contrato, a Conta Vinculada entrará em regime de encerramento nos termos da regulamentação em vigor, e, concluído o regime de encerramento, a Conta Vinculada será automaticamente encerrada, ficando o Banco Centralizador desde já autorizado a tomar todas as providências necessárias para tanto.
- 8.8 Pela prestação dos serviços objeto deste Contrato, a Outorgante pagará ao Banco Centralizador, por meio de débito na Conta Movimento, (i) R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), que deverão ser pagos até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao mês de assinatura deste Contrato; e (ii) R\$3.200,00 (três mil e duzentos reais), mensalmente, no 10º (décimo) dia do mês subsequente ao mês de assinatura deste Contrato.
- 8.8.1 A remuneração a que se refere a Cláusula 8.8 acima, item (ii), será reajustada anualmente pela variação da Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGPM"), ou, na sua falta, do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI").
- 8.8.2 Se houver atraso no pagamento da remuneração a que se refere a Cláusula 8.8 acima, a Outorgante pagará juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano, *pro rata die*, e multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito corrigido pela variação do IGPM ou, na sua falta, do IGP-DI ou, na falta de ambos, do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - IPE.
- 8.8.3 O Banco Centralizador reconhece neste ato que o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas não são qualquer obrigação com relação aos pagamentos dos valores de seus honorários, despesas incorridas, tributos incidentes, indenizações e/ou qualquer outra obrigação assumida pela Outorgante e/ou Companhia em decorrência das suas atribuições previstas nos Documentos das Obrigações Garantidas.

## 9. COMUNICAÇÕES

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

endereços abaixo deverá ser comunicado às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

I. para a Outorgante:

Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.  
Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini  
Torre A - Torre Nações Unidas, 18º andar  
04578-000 São Paulo, SP

Sr. Pedro Marcio Dalto dos Santos  
Sra. Sonia Bertelli

Telefone: (11) 3201-1020  
(11) 3201-1025

Correio Eletrônico [pedro@bpr.com.br](mailto:pedro@bpr.com.br)  
[sonia@bpr.com.br](mailto:sonia@bpr.com.br)

Com cópia para:

Dra. Vanessa Rizzon Departamento Jurídico  
Telefone: (11) 3201-1022  
Correio Eletrônico: [vanessa@bpr.com.br](mailto:vanessa@bpr.com.br)

II. para o Agente Fiduciário:

Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários  
Avenida das Américas 4300, sala 514, bloco 4  
22640-102 Rio de Janeiro, RJ

At.: Sr. Marco Aurélio Ferreira (Back Office)  
Sra. Nathalia Machado (Jurídico)

Telefone: (21) 3385-4565  
Fax-simile: (21) 3385-4046

Correio Eletrônico: [backoffice@pentagonotrustee.com.br](mailto:backoffice@pentagonotrustee.com.br)  
[juridico@pentagonotrustee.com.br](mailto:juridico@pentagonotrustee.com.br)

III. para o Banco Centralizador:

Itaú Unibanco S.A.  
Av. Eng. Armando de Arruda Pereira 707, 10º andar  
Torre Eudoro Villca  
04344-902 São Paulo, SP

At.: Gerência de Trustee  
Telefone: (11) 5029-1911  
Fax-simile: (11) 5029-1535

IV. para a Companhia:  
BR Properties S.A.  
Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini  
Torre A - Torre Nações Unidas, 18º andar  
04578-000 São Paulo, SP  
Sr. Pedro Marcio Dalto dos Santos  
Sra. Sonia Bertulli  
Telefone: (11) 3201-1020  
(11) 3201-1025  
Correio Eletrônico: [pedro@brpt.com.br](mailto:pedro@brpt.com.br)  
[sonia@brpt.com.br](mailto:sonia@brpt.com.br)  
Com cópia para:  
Dra. Vanessa Rizzon - Departamento Jurídico  
Telefone: (11) 3201-1022  
Correio Eletrônico: [vanessa.g@brpt.com.br](mailto:vanessa.g@brpt.com.br)

10. DISPOSIÇÕES GERAIS
- 10.1 Os documentos anexos a este Contrato constituem parte integrante e complementar deste Contrato.
- 10.2 Este Contrato constitui parte integrante e complementar dos Documentos das Obrigações Garantidas, cujos termos e condições as partes declararam conhecer e aceitar.
- 10.3 As obrigações assumidas neste Contrato têm caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 10.4 Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.
- 10.5 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidade ou nulidade de qualquer cláusula deste Contrato, as partes se obrigam a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Contrato, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula inválida ou nula, observados a intenção e o objetivo das partes quando da negociação da cláusula inválida ou nula e o contexto em que se insere.
- 10.6 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 mandado), nem implicará novação, alteração, transigência, renúncia, modificação ou redução dos direitos e obrigações aqui decorrentes.

- 10.7 A Outorgante e a Companhia obrigam-se, como condição deste Contrato, no que lhes disser respeito, a tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à execução da Cessão Fiduciária, e a tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar ao Banco Centralizador e/ou Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas o exercício dos direitos e prerrogativas estabelecidos neste Contrato.
- 10.8 Fica vedada a cessão dos direitos e transferência das obrigações decorrentes deste Contrato sem anuência da outra parte, ressalvada a hipótese do Banco Centralizador ceder, total ou parcialmente, à outra sociedade pertencente ao seu conglomerado econômico e desde que o cessionário esteja autorizado pelo órgão regulador a exercer as atividades decorrentes deste Contrato.
- 10.9 Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pela Outorgante e/ou pela Companhia no cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato ou nos demais Documentos das Obrigações Garantidas será de inteira responsabilidade da Outorgante e/ou da Companhia, conforme o caso, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.
- 10.10 Qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Banco Centralizador e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em decorrência de registros, averbações, processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à constituição, manutenção e/ou liberação da Cessão Fiduciária, ao recebimento do produto de execução da Cessão Fiduciária e à salvaguarda dos direitos e prerrogativas do Banco Centralizador e/ou do Agente Fiduciário e/ou dos Debenturistas previstos neste Contrato, incluindo custos, tributos, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros custos ou despesas comprovadamente incorridos relacionados com tais processos, procedimentos ou medidas, será de responsabilidade integral da Outorgante e da Companhia, devendo ser reembolsado ao Banco Centralizador e/ou ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas, conforme o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação neste sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes.
- 10.11 Qualquer importância devida ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas nos termos deste Contrato deverá ser paga nos termos previstos nos Documentos das Obrigações Garantidas, vedada qualquer forma de compensação por parte da Outorgante e/ou da Companhia.

- 10.12 As partes reconhecem este Contrato como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585, inciso II, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil").
- 10.13 Para os fins deste Contrato, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 461, 461-A, 621, 632 e seguintes do Código de Processo Civil.
- 10.14 No cumprimento de suas atribuições previstas neste Contrato, os Debituristas com o Agente Fiduciário terão todos os benefícios e proteções que lhe foram outorgados nos demais Documentos das Obrigações Garantidas.
- 10.15 Para os fins deste Contrato, considera-se "Dia Útil" qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
- 10.16 Consideram-se não prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Contrato até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

## 11. LEI DE REGÊNCIA

- 11.1 Este Contrato é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

## 12. FORO

- 12.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Contrato em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 19 de junho de 2012.

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

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

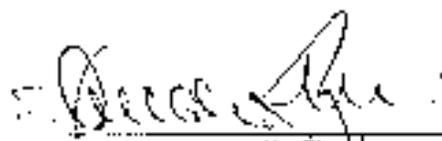
Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, celebrado entre Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda., Pentagon S.A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, Itaú Unibanco S.A. e BR Properties S.A. Página de Assinaturas 14.

VENTURA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

  
Nome: Claudio Bruni  
Cargo: Diretor Presidente

  
Nome: Pedro Marco dos Santos  
Cargo: Diretor

BR PROPERTIES S.A.

  
Nome: Claudio Bruni  
Cargo: Diretor Presidente

  
Nome: Pedro Marco dos Santos  
Cargo: Diretor

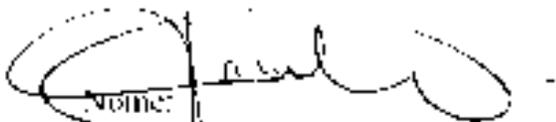
Instrumento Particular de Constituição de Cédula Fabriera de Direitos Creditórios em Garantia, celebrado entre Agência Brasil Empreendimentos Imobiliários, Ltda., Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, Itaú Unibanco S.A. e BR Populares S.A. Populares Assurances S.A.

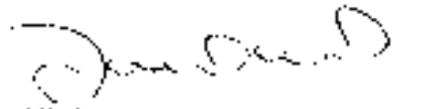
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

.....  
Nome: Marcelle Sampaio  
Cargo: Marcelle Sampaio

Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Carta de  
celebrado entre Ventura Bosa Empreendimentos Imobiliários Ltda., Perilgens S.A. Distribuidora  
de Imóveis e Valores Mobiliários, Itaú Unibanco S.A. e BR Properties S.A. - Página de  
Assentadas 14.

ITAÚ UNIBANCO S.A.

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_  
MANTER SE RESPONSABILIDADE  
Cargo de Intermediária  
CNPJ: 075.044.288-33  
RUA ...

Instrumento Particular de Constituição de Cessão Judicial de Direitos Creditórios em Garantia, celebrado entre Veriana Oliva Empreendimentos Imobiliários Ltda., Penágeno S.A. Distribuidora de Casas e Valores Mobiliários, Itaú Unibanco S.A. e BR Properties S.A. - Página de Assinaturas 4.4

Testemunhas:

*Daniela Cristina Scarabela*  
Nome: Daniela Cristina Scarabela  
Id.: RG: 24.411.564-3 SSP/SP  
CPF/MF: 291.048.948-55

*Cássia de Oliveira*  
Nome: Cássia de Oliveira  
Id.: RG: 45.255.121-7 SSP/SP  
CPF/MF: 342.086.718-23

ST Oficial de Registro de Títulos e Documentos  
Cidade de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 08.311.899/0001-24  
Rua XV de Novembro, 251 - 4ª andar - Centro - CEP: 01013-900 - São Paulo/SP  
E-mail: R\$ 7.453,12  
Estado: R\$ 2.119,26  
IPSSP: R\$ 1.568,00  
R. Civil: R\$ 352,27  
T. Judicial: R\$ 191,27  
Total: R\$ 11.625,01  
Seu e-mail:   
Reservados  
poderes

Protocolado e prenotado sob o nº 1.285.399 em 25/06/2012 e registrado, hoje, em Microfilme sob o nº 1.285.399 em Títulos e Documentos.  
São Paulo, 25 de Junho de 2012

*[Assinatura]*  
Cristiane K. Schubert - Oficial de Registro de Títulos e Documentos

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE  
CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA

ANEXO I

LISTA DOS DIREITOS CREDITÓRIOS CESSADOS FIDUCIARIAMENTE

A totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Outorgante, presentes e futuros, decorrentes do "Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais", celebrado em 6 de março de 2009, entre a Outorgante, na qualidade de locadora, e Petróleo Brasileiro S.A. - Petrobras, na qualidade de locatária, e eventuais aditamentos, referente aos imóveis de propriedade da Outorgante objeto das matrículas n.º 43.956, 43.955, 43.954, 43.953, 43.952, 43.951, 43.950, 43.949, 43.948, 43.947, 43.946, 43.945, 43.944, 43.943, 43.942, 43.941, 43.940, 43.939, 43.938, 43.937, 43.936, 43.935, 43.934, 43.933, 43.932, 43.931, 43.930, 43.929, 43.928, 43.927, 43.926, 43.925, 43.924, 43.923, 43.922, 43.921, 43.920 e 43.919, todas do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

\* \* \* \* \*

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE  
CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA

ANEXO II

MÓDULO DE NOTIFICAÇÃO

(Local), (data).

(Denominação)  
(Endereço)  
(CEP) (Cidade, UF)

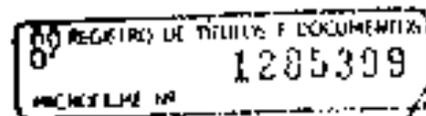
Prezados Senhores:

Serve a presente para informar V.Sas. que, nos termos do "Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia", celebrado em 19 de junho de 2012, entre Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Ventura"), Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("Agente Fiduciário"), Itaú Unibanco S.A. ("Banco Centralizador") e BR Properties S.A. ("BR Properties"), e seus aditamentos ("Contrato de Cessão Fiduciária"), a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Ventura contra V.Sas. decorrentes dos aluguéis e demais valores devidos nos termos do (ênfase) contrato de locação e data de celebração ("Contrato de Locação") foi cedida fiduciariamente em favor das titulares das debêntures não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da primeira emissão da BR Properties.

Adicionalmente, ficam V.Sas. instruídas, de forma irrevogável e irretirável, independentemente de contra-ordem da ou consulta prévia à Ventura, e até que informadas de outra forma por escrito pelo Agente Fiduciário, a efetuar o pagamento de todos os valores devidos por V.Sas. exclusivamente por meio de depósito na conta vinculada de titularidade da Ventura nº 06964-0, mantida na agência nº 8541 do Banco Centralizador ("Conta Vinculada").

A instrução prevista neste parágrafo se sobrepõe a qualquer disposição prevista no Contrato de Locação sobre forma de pagamento dos aluguéis e demais valores devidos nos termos do Contrato de Locação, devendo ser desconsiderada, inclusive, qualquer disposição sobre depósito em conta(s) corrente(s) que não seja(m) a Conta Vinculada.

Esta notificação e as instruções nela contidas são feitas a V.Sas. em caráter irrevogável e irretirável, não podendo ser alteradas, suplementadas ou



canceladas, no todo ou em parte, por qualquer motivo, sem o consentimento prévio e por escrito do Agente Fiduciário.

Atenciosamente,

Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

A handwritten signature in the bottom right corner of the page.

[página intencionalmente deixada em branco]

PRIMEIRO ADITAMENTO AO  
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE  
CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA

Celebram este "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia" ("Aditamento"):

I. como outorgante da garantia fiduciária:

VENTURA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A - Torre Nações Unidas, 18º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 09.295.325-0001-13, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Outorgante");

II. como agente fiduciário, nomeado na Escritura de Emissão (conforme definido abaixo), representando a emissão dos títulos das debêntures objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures") ("Debenturista");

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas 4200, bloco 4, sala 514, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário");

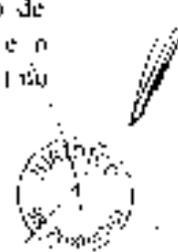
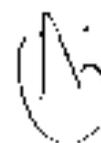
III. como banco centralizador:

ITAU UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Banco Centralizador"); e

IV. como devedora e interveniente:

BR PROPERTIES S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 12495, Centro Empresarial Berrini, Torre A - Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ sob o n.º 06.977.751/0001-49, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia");

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído (i) no Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Primeira Emissão de BR Properties S.A., celebrado em 19 de junho de 2012, entre a Companhia e o Agente Fiduciário, e seus aditamentos ("Escritura de Emissão"); e (ii) no



"Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia", celebrado em 19 de junho de 2012, entre a Outorgante, o Agente Fiduciário, o Banco Centralizador e a Companhia ("Contrato"); os quais são parte integrante, complementar e inseparável deste Aditamento.)

CONSIDERANDO QUE:

- (A) em 19 de junho de 2012, a Outorgante, o Agente Fiduciário, o Banco Centralizador e a Companhia celebraram o Contrato;
- (B) foi realizado o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão e previsto no Contrato), tendo sido definidas as características finais das Debêntures, conforme descritas neste Aditamento; e
- (C) conforme previsto no Contrato, as partes se obrigaram a aditar o Contrato para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e as características finais das Debêntures;

ASSEM celebram este Aditamento, de acordo com os seguintes termos e condições:

## 1. ADITAMENTO

1.1 A Cláusula 1.3 do Contrato passa a vigorar com a seguinte redação:

"1.3 Para os fins da legislação aplicável, as principais características das Obrigações Garantidas são as seguintes:

- I. principal: 600.000 (seiscentas mil) Debêntures, em duas séries, sendo que a primeira série é composta por 369.036 (trezentas e sessenta e nove mil e trinta e seis) Debêntures ("Debêntures da Primeira Série"), e a segunda série é composta por 230.964 (duzentas e trinta mil, novecentas e sessenta e quatro) Debêntures ("Debêntures da Segunda Série"), todas com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão, totalizando, portanto, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão ("Principal");
- II. data de emissão: 15 de julho de 2012 ("Data de Emissão");
- III. data de vencimento: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo



- (a) das Debêntures da Primeira Série será de 5 (cinco) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2017 ("Data de Vencimento da Primeira Série"); e
- (b) das Debêntures da Segunda Série será de 7 (sete) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2019 ("Data de Vencimento da Segunda Série").

IV. remuneração:

- (a) a remuneração de cada uma das Debêntures da Primeira Série será a seguinte:
  - (i) atualização monetária: o Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série não será atualizado monetariamente; e
  - (ii) juros remuneratórios: sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias das DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 1,08% (um inteiro e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Sobretaxa da Primeira Série"), e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração da Primeira Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
- (b) a remuneração de cada uma das Debêntures da Segunda Série será a seguinte:
  - (i) atualização monetária: o Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série será

atualizado pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), desde a Data de Emissão até a data de seu efetivo resgate, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série automaticamente ("Atualização Monetária da Segunda Série"); e

- (ii) juros remuneratórios: sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, atualizado pela Atualização Monetária da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 5,85% (cinco inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 362 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Juros da Segunda Série", e, em conjunto com a Atualização Monetária da Segunda Série, "Remuneração da Segunda Série", e a Remuneração da Primeira Série e a Remuneração da Segunda Série, quando referidas indistintamente, "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures da Segunda Série desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Juros da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;

V. forma de pagamento:

- (a) Principal: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal:
- (i) de cada uma das Debêntures da Primeira Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais e sucessivas, cada uma no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Primeira Série, devidas em 15 de julho de 2016 e na Data de Vencimento da Primeira Série; e



(ii) de cada uma das Debêntures da Segunda Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais e sucessivas, cada uma no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, devidas em 15 de julho de 2018 e na Data de Vencimento da Segunda Série;

(b) Remuneração: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão:

(i) a Remuneração da Primeira Série será paga semestralmente a partir da Data de Emissão, no dia 15 (quinze) dos meses de julho e janeiro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de janeiro de 2013 e o último, na Data de Vencimento da Primeira Série; e

(ii) a Atualização Monetária da Segunda Série será paga nas mesmas datas e na mesma proporção das amortizações do Valor Nominal de cada uma das Debêntures da Segunda Série, conforme previsto acima, e os Juros da Segunda Série serão pagos anualmente a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de julho de 2013 e o último, na Data de Vencimento da Segunda Série;

VI. encargos moratórios: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (b) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios"); e

VII. local de pagamento: os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia e/ou pela Outorgante, nos termos dos Documentos das Obrigações Garantidas, serão realizados (a) pela Companhia, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal, à Remuneração, a prêmio de resgate antecipado e aos Encargos Moratórios, e com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, por meio da CETIP; (b) pela Companhia, no que se

refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal, à Remuneração, a prêmio de resgate antecipado e aos Encargos Moratórios, e com relação às Debêntures que estejam custodiadas na BM&FBOVESPA, por meio da BM&FBOVESPA, (c) pela Companhia, com relação às Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP ou na BM&FBOVESPA, por meio da Instituição Escrituradora ou em sua sede, conforme o caso; ou (d) pela Outorgante, em qualquer caso, por meio da Instituição Escrituradora ou em sua sede, conforme o caso."

1.2 A Cláusula 1.3.1 do Contrato é excluída.

## 2. AVERBAÇÃO

2.1 A Outorgante e a Companhia, de forma solidária, se obrigam, às suas expensas, a no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data de celebração deste Aditamento, entregar ao Agente Fiduciário via original deste Aditamento averbado nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos da Comarca de São Paulo, e da Comarca da Cidade do Rio de Janeiro Estado do Rio de Janeiro.

## 3. DECLARAÇÕES DA OUTORGANTE E DA COMPANHIA

3.1 A Outorgante e a Companhia, de forma solidária, neste ato, reiteram todas as declarações prestadas no Contrato, que se aplicam a este Aditamento, como se aqui estivessem transcritas.

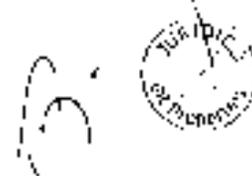
## 4. RATIFICAÇÃO

4.1 Todos os demais termos e condições do Contrato que não tiverem sido alterados por este Aditamento permanecem válidos e em pleno vigor, sendo neste ato expressamente ratificados pelas partes.

## 5. DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1 Este Aditamento constitui parte integrante e complementar dos Documentos das Obrigações Garantidas, cujos termos e condições as partes declaram conhecer e aceitar.

5.2 As obrigações assumidas neste Aditamento têm caráter irrevogável e irretornável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.



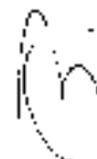
- 5.3 Qualquer alteração a este Aditamento somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.
- 5.4 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidade ou nulidade de qualquer cláusula deste Aditamento, as partes se obrigam a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Aditamento, 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.
- 5.5 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.
- 5.6 A Outorgante e a Companhia obrigam-se, como condição deste Aditamento, ao que lhes disser respeito, a tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à execução da Cessão Fiduciária e deste Aditamento, e a tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar ao Banco Centralizador e/ou Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas o exercício dos direitos e prerrogativas estabelecidos neste Aditamento.
- 5.7 Fica vedada a cessão dos direitos e transferência das obrigações decorrentes deste Aditamento sem anuência da outra parte, ressalvada a hipótese do Banco Centralizador ceder, total ou parcialmente, à outra sociedade pertencente ao seu conglomerado econômico e desde que o cessionário esteja autorizado pelo órgão regulador a exercer as atividades decorrentes deste Aditamento.
- 5.8 Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pela Outorgante e/ou pela Companhia no cumprimento de suas obrigações previstas neste Aditamento ou nos demais Documentos das Obrigações Garantidas será de inteira responsabilidade da Outorgante e/ou da Companhia, conforme o caso, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.
- 5.9 Qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Banco Centralizador e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em decorrência de registros, averbações, processos, procedimentos e em outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à constituição, manutenção

e ou liberação da Cessão Fiduciária, ao recebimento do produto da execução da Cessão Fiduciária e à salvaguarda dos direitos e prerrogativas do Banco Centralizador e/ou do Agente Fiduciário e/ou dos Debenturistas previstos neste Aditamento, incluindo custos, tributos, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outras custas ou despesas comprovadamente incorridas relacionados com tais processos, procedimentos ou medidas, será de responsabilidade integral da Outorgante e da Companhia, devendo ser reembolsado ao Banco Centralizador e/ou ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas, conforme o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação neste sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes.

- 5.10 Qualquer importância devida ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas nos termos deste Aditamento deverá ser paga nos termos previstos nos Documentos das Obrigações Garantidas, vedada qualquer forma de compensação por parte da Outorgante e/ou da Companhia.
- 5.11 As partes reconhecem este Aditamento como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585, inciso II, da Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil")
- 5.12 Para os fins deste Aditamento, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 461, 461-A, 621, 632 e seguintes do Código de Processo Civil.
- 5.13 No cumprimento de suas atribuições previstas neste Aditamento, os Debenturistas e/ou o Agente Fiduciário terão todos os benefícios e proteções que lhe foram outorgados nos demais Documentos das Obrigações Garantidas.
- 5.14 Para os fins deste Aditamento, considera-se "Dia Útil" qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
- 5.15 Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Aditamento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

## 6 LEI DE REGISTRO

- 6.1 Este Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil



7. FORO

- 7.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste Aditamento.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Aditamento em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 17 de julho de 2012.

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

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

(-)

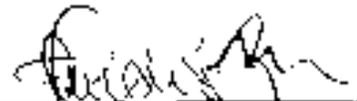


Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, celebrado em 17 de julho de 2012, entre Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda., Pontápolis S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, B3 Unibanco S.A. e BR Properties S.A. - Página de Assinaturas 14.

**VENTURA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

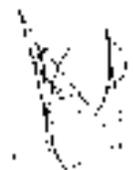


Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: Maria Maura Duarte dos Santos  
Diretor

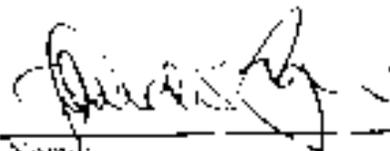


Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: Claudio Bruni  
Diretor

**BR PROPERTIES S.A.**



Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: Maria Maura Duarte dos Santos  
Diretor

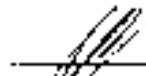


Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: Claudio Bruni  
Diretor Presidente



Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, celebrado em 17 de julho de 2012, entre Venture Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda., Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, Itaú Urbanco S.A. e BR Properties S.A. - Página de Assinaturas 24.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

  
Nome: *Roberto Henrique de Aguiar*  
Cargo: *Presidente*

J.



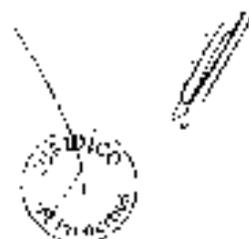
Plano de Adjuvação ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, celebrada em 17 de julho de 2012, entre Vestura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda., Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, Itaú Unibanco S.A. e BR Properties S.A. - Página de Assinatura 14.

ITAU UNIBANCO S.A.

Nome:  
Cargo:

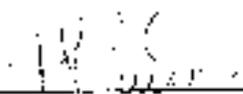
Nome:  
Cargo:

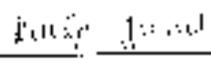
Walter de Menezes  
Diretor de Administração  
CPF 071.044.200-43



Primeira Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Cassão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, celebrado em 17 de julho de 2012, entre Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda., Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, Itaú Unibanco S.A. e BR Properties S.A. - Página de Assinaturas 44.

Testemunhas:

  
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Id.: **Tabane de Souza Pinto**  
CPF/MF: **048.759.280-047**

  
\_\_\_\_\_  
Nome:  
Id.: **Luiza Junot**  
CPF/MF: **048.759.270-044**

047



[página intencionalmente deixada em branco]

**ANEXO H – SÚMULA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

[página intencionalmente deixada em branco]

Data de Publicação: 18 de junho de 2012

## Síntese Analítica

### BR Properties S.A.

Analistas: Reginaldo Takara, São Paulo, (55) 11-3039-9740, [reginaldo\\_takara@standardandpoors.com](mailto:reginaldo_takara@standardandpoors.com); Débora Confortini, São Paulo, (55) 11-3039-9752, [debora\\_confortini@standardandpoors.com](mailto:debora_confortini@standardandpoors.com)

---

## Fundamentos

Os ratings atribuídos à **BR Properties S.A.** ("BRPR"), bem como à sua emissão de debêntures no valor de R\$ 500 milhões, refletem nossa visão do perfil de negócios da BRPR como 'satisfatório' e de seu perfil financeiro como 'significativo'. Os ratings refletem nossa expectativa de que a empresa continuará se beneficiando de fluxos de caixa estáveis provenientes de seu portfólio de ativos de alta qualidade, que consiste principalmente de propriedades nos segmentos comerciais e industriais em localizações favoráveis. Por isso, esperamos que as taxas de ocupação permaneçam altas (atualmente em 99%) e relativamente resilientes a desacelerações de mercado, especialmente considerando o aumento na participação de projetos *built-to-suit* após sua fusão com a One Properties. O portfólio de ativos combinado é mais forte, em nossa visão, e os projetos em construção da One Properties oferecem potencial de crescimento (visto que os riscos da fase anterior à construção já foram eliminados e os acordos de pré-locação estão em níveis confortáveis). Esperamos que o crescimento da receita resulte também de revisões de aluguéis acima da inflação, por causa da demanda favorável por espaço comercial nas regiões em que a empresa opera, bem como pelos preços dos aluguéis atualmente abaixo dos de mercado para muitas de suas propriedades.

O perfil de negócios 'satisfatório' da BRPR reflete os ganhos da escala e a diversificação de seu portfólio de ativos após a fusão com a One Properties. Acreditamos que a BRPR continuará se expandindo por meio de aquisições de forma prudente e procurando propriedades comerciais no segmento Triplo-A em localizações *premium* em São Paulo e Rio de Janeiro, onde os espaços comerciais de qualidade devem permanecer limitados e com demanda elevada, mesmo em um cenário de menor atividade econômica no Brasil. Também acreditamos que a BRPR manterá seu foco em propriedades industriais em regiões onde a procura por galpões seja mais elevada. A estratégia para aquisições da empresa tem sido prudente, utilizando-se de avaliações de valor de ativos conservadoras, e esperamos que permaneçam assim nos próximos anos. Embora não projetemos melhora de liquidez pelas vendas de ativos em nosso caso-base, reconhecemos que a BRPR pode reciclar seu portfólio de ativos oportunamente. O potencial de crescimento orgânico da empresa, com projetos em construção, é também favorável para os próximos dois anos, visto que a empresa está investindo em nove projetos de varejo e espaços comerciais e industriais.

Embora certa concentração de locatários (sendo que o maior cliente respondeu por 11% das receitas e os 10 maiores, por 55%, em 2011) seja um risco, não esperamos que isso afete os resultados da empresa nos próximos anos. Os locatários mais rentáveis da empresa são grandes corporações com perfis de crédito fortes, e atuantes em uma gama diversificada de segmentos econômicos. Os custos de mudança também são altos para grande parte dos locatários porque os aluguéis da BRPR são atualmente muito competitivos. De fato, não projetamos uma deterioração nem nas taxas de inadimplência de locatários nem nas de ocupação nos próximos anos. Vemos folga para a BRPR melhorar as receitas de locação entre os clientes existentes, por causa da disponibilidade limitada de espaços comerciais de qualidade nas áreas em que a BRPR opera, resultando em renovação dos contratos com apreciação dos aluguéis acima da inflação nos próximos anos.

As margens da BRPR comparam-se de forma favorável às de seus pares globais, mesmo considerando-se que os locatários pagam diretamente pelas despesas de condomínio no Brasil, o que não ocorre em outros países (em que os locadores arcam com essas despesas). Projetamos que as margens operacionais se fortalecerão nos próximos anos, mantendo-se bastante elevadas, pois a empresa deve continuar a expandir suas operações e capturar ganhos de escala. Projetamos que a margem de EBITDA atinja 88% em 2012 e cerca de 92% nos próximos anos (atualmente em 87% em março de 2012).

O perfil financeiro da BRPR é, de certa forma, restringido pelo limitado histórico de desempenho da empresa. Ainda assim, níveis prudentes de *loan-to-value*, abaixo de 50%, e forte geração de caixa projetados para os próximos anos, em nossa opinião, compensam os níveis de cobertura de juros relativamente baixos da empresa. Esse indicador era de 1,2x em março de 2012. Acreditamos que a empresa possa melhorar sua cobertura para 1,5x até o fim de 2012, refletindo a queda nas taxas de juro domésticas e à medida que a empresa refinancia muitos de seus empréstimos, em particular aqueles provenientes da fusão com a One Properties, a taxas menores. A empresa deve consumir parte de sua geração de caixa para fundear os investimentos nos projetos em construção, mas ainda assim projetamos que o fluxo operacional de caixa livre (FOCF, na sigla em inglês), excluindo aquisições, permanecerá robusto nos próximos anos. Também acreditamos que os riscos de projeto estão atualmente mitigados pelo estágio avançado das obras. Embora esperemos que a BRPR continue a investir em novas propriedades diante de oportunidades de negócio, não projetamos que seu perfil financeiro se deteriore nos próximos anos (ainda que a empresa possa enfrentar repiques temporários de maior alavancagem financeira em razão de transações de maior valor.)

Nosso caso-base de projeção assume que os projetos em construção estarão operacionais em 2013, o que permitirá à BRPR praticamente dobrar suas receitas naquele ano em relação a 2012 (que já será, em nossa opinião, duas vezes maior do que as receitas de 2011 em razão da fusão com a One Properties.) Além disso, assumimos que os aluguéis das propriedades existentes serão corrigidos 1,5% acima da inflação, à medida que a empresa busca alcançar os valores de mercado atuais (mas ainda assim, mantendo seus aluguéis em níveis bastante competitivos). Projetamos que o *loan-to-value* se manterá abaixo de 50% (36% em março de 2012), o que protege a empresa de períodos de desaceleração do mercado, mesmo assumindo-se, conservadoramente, que a BRPR investirá mais do que o seu FOCF em aquisições, resultando assim em um aumento modesto de seu endividamento nos próximos anos.

## Liquidez

Vemos a liquidez da BRPR como 'adequada', sendo sua principal fonte de recursos sua forte geração de caixa dos ativos existentes, combinada aos recursos oriundos de sua emissão de ações. Em março de 2012, a empresa apresentava R\$ 1,1 bilhão em caixa, dos quais cerca de R\$ 675 milhões foram captados com sua emissão de ações em junho de 2011. A posição atual de caixa é suficiente para fazer frente a todos os vencimentos de dívida de curto prazo (R\$ 791 milhões em março de 2012), incluindo os empréstimos assumidos com a fusão com a One Properties.

Nossa avaliação a respeito da liquidez da BRPR incorpora as seguintes expectativas e premissas:

- Esperamos que as fontes de liquidez excederão seus usos de caixa a uma razão superior a 1,2x nos próximos doze meses. Consideramos como fontes, totalizando R\$ 1,7 bilhão, suas reservas de caixa e sua geração interna de caixa (FFO, na sigla em inglês). Assumimos como usos recursos aplicados nos projetos de construção, vencimentos de dívida e dividendos a seus acionistas.
- Acreditamos que as fontes se manterão superiores aos usos mesmo que o EBITDA da empresa decline em 15%.
- Projetamos que a empresa continuará a cumprir com suas cláusulas restritivas (*covenants*) mesmo que seu EBITDA decline em 30%.
- Embora as reservas de caixa da empresa sejam fortes, parte significativa de suas

propriedades garante seus empréstimos de dívida, o que, até certo ponto, limita sua flexibilidade financeira.

## Perspectiva

A perspectiva estável reflete nossa expectativa de que os aluguéis da BRPR serão corrigidos a taxas superiores à da inflação e que a empresa sustentará uma política de aquisições conservadora nos próximos anos. Projetamos que os projetos em construção da empresa entrarão em operação em 2013, ajudando a diluir custos operacionais e a melhorar a qualidade de seu portfólio de ativos. Também assumimos que a BRPR será bem sucedida no refinanciamento das dívidas da One Properties, de forma a fortalecer seu índice de cobertura de juros. Poderemos revisar negativamente os ratings caso a estratégia de crescimento da empresa se torne mais agressiva, levando a uma deterioração de suas métricas financeiras, especialmente se o *loan-to-value* ficar acima de 50% e o índice de cobertura dos juros pelo EBITDA acima de 1,5x. Se a qualidade de seu portfólio de ativos se deteriorar, seja por causa de aquisições ou por uma piora nas condições de mercado, também poderíamos revisar os ratings negativamente. Poderemos elevar os ratings se a BRPR melhorar suas métricas de crédito e completar de forma bem sucedida seus projetos em construção. Isso seria evidente, por exemplo, se a cobertura de juros se mantivesse consistentemente acima de 2,0x ao mesmo tempo em que o *loan-to-value* se mantivesse abaixo de 50%.

## Crítérios e Artigos Relacionados

- *Liquidity Descriptors For Global Corporate Issuers*, 28 de setembro de 2011.
- *Key Credit Factors: Global Criteria For Rating Real Estate Companies*, 21 de junho de 2011.
- *Criteria Methodology: Business Risk/Financial Risk Matrix Expanded*, 27 de maio de 2009.
- *Corporate Ratings Criteria 2008*, 15 de abril de 2008.

### LISTA DE RATINGS

Novos Ratings	
<b>BR Properties S.A.</b>	
<i>Ratings de Crédito Corporativo</i>	
Escala global	
Moeda estrangeira	BB/Estável/--
Moeda local	BB/Estável/--
Escala Nacional Brasil	brAA/Estável/--
<i>Ratings de Emissão</i>	
Debêntures no valor de R\$ 500 milhões.	brAA

Copyright© 2012 pela Standard & Poor's Financial Services LLC (S&P) Todos os direitos reservados. Nenhuma parte desta informação pode ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma ou nem meio, nem armazenado em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da S&P. A S&P, suas afiliadas e/ou seus provedores externos detêm direitos de propriedade exclusivos sobre a informação, incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito. Esta informação não deverá ser utilizada para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem suas afiliadas, nem seus provedores externos garantem a exatidão, completude, tempestividade ou disponibilidade de qualquer informação. A S&P, suas afiliadas ou seus provedores externos diretores, conselheiros, acionistas, funcionários ou representantes não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões, independentemente da causa, ou pelos resultados obtidos mediante o uso de tal informação. A S&P, SUAS AFILIADAS E SEUS PROVEDORES EXTERNOS ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, ENTRE OUTRAS, QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIALIZABILIDADE, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO ESPECÍFICO. Em nenhuma circunstância, deverão a S&P, suas afiliadas ou seus provedores externos e seus diretores, conselheiros, acionistas, funcionários ou representantes ser responsabilizados por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais, ou consequentes (incluindo-se, entre outras, perda de renda ou lucros cessantes e custos de oportunidade) com relação a qualquer uso da informação aqui contida, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Os ratings e as análises creditícias da S&P e de suas afiliadas e as observações aqui contidas são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos ou recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento. Após sua publicação, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar a informação. Os usuários da informação aqui contida não deverão nela se basear ao tomar qualquer decisão de investimento. As opiniões da S&P e suas análises não abordam a adequação de quaisquer títulos. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz uma auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (due diligence) ou de verificação independente de qualquer informação que receba. A fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades, a S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas de outras. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter o sigilo de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P Ratings Services pode receber remuneração por seus ratings e análises creditícias, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus sites na Web, [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com) / [www.standardandpoors.com.mx](http://www.standardandpoors.com.mx) / [www.standardandpoors.com.ar](http://www.standardandpoors.com.ar) / [www.standardandpoors.com.br](http://www.standardandpoors.com.br), [www.ratingsdirect.com](http://www.ratingsdirect.com) e [www.globalcreditportal.com](http://www.globalcreditportal.com) (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em [www.standardandpoors.com/usratingsfees](http://www.standardandpoors.com/usratingsfees).

**McGRAW-HILL**

**ANEXO I – CERTIFICADO DE VALOR DOS IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE**

[página intencionalmente deixada em branco]

## CERTIFICADO DE VALOR

Preparado para **BR PROPERTIES SA**  
15 de Junho de 2012

### ENDEREÇO

### CARACTERÍSTICAS GERAIS

### VALOR DE MERCADO

15 de Junho de 2012

Trata-se de 29 conjuntos comerciais (lojas corporativas), 9 lojas e 1 auditório, situados na Torre Leste do empreendimento denominado Edifício Ventura Corporate Towers, totalizando área locável de 45.576,41 m<sup>2</sup>.

As unidades em estudo estão atualmente ocupadas pelo **PETROLEO BRASILEIRO S.A. – PETROBRAS**, sob contrato de locação vigente, por um período de 5 anos contados a partir de 6 de março de 2009. O aluguel inicialmente acordado entre as partes era de R\$4.590.668,64, prevendo reajuste anual pelo IGP-M. O referido contrato de locação encontra-se em fase de revisional de valor.

As unidades em estudo são Unidades Autônomas de Condomínio, registradas sob as matrículas de número 43.919 a 43.956 do 7º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro e consta como proprietário o **VENTURA BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA**, conforme cópias das matrículas que nos foram fornecidas, datadas em 25/11/2011.

Ed. Ventura Corporate Towers  
– Torre Leste

Avenida República do Chile, nº  
330, Centro, Rio de Janeiro/RJ

Somos da opinião de que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel em questão, na data acima apontada e considerando-o em seu estado atual, ou seja, locado à **PETROLEO BRASILEIRO S.A. – PETROBRAS**, está em torno de **R\$ 1.080.000.000,00** (Um Bilhão e Oitenta Milhões de Reais).

**Nota:** Apenas como referência, o Dólar Fixo – Bacen na data acima equivale a R\$ 2,0381.

Consideramos o processo de revisão do aluguel em curso, com aluguel revisado retroativo à Março de 2012. Adotamos o valor revisional de R\$ 165,00/m<sup>2</sup> de área de escritório e lojas, finalizando o receita total mensal de R\$ 7.472.402,67. Caso o valor, após a revisão em curso, apresente variação acima de +- 3%, o valor final avaliado deverá ser revisado.

CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

Valuation & Advisory Services

Resp. Técnica:

Odemir J. R. Vianna

CREA: 172.783/D



[página intencionalmente deixada em branco]