

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA QUARTA EMISSÃO DE
MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Celebram este "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Quarta Emissão de Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A." ("Escritura de Emissão"):

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

MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme definido abaixo), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas 4200, bloco 2, 5º andar, inscrita no CNPJ (conforme definido abaixo) sob o n.º 07.816.890/0001-53, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCERJA (conforme definido abaixo) sob o NIRE 33.3.0027840-1, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia"); e

II. como debenturista:

MULTIPLAN GREENFIELD XII EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas 4200, bloco 2, sala 501, duplex (parte), inscrita no CNPJ sob o n.º 19.714.814/0001-16, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Cedente");

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

1. DEFINIÇÕES

1.1 São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Alienação Fiduciária.

"Agente Fiduciário dos CRI": 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 8, ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38.

"Alienação Fiduciária": tem o significado previsto na Cláusula 8.10 abaixo.

"ANBIMA": ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

"Auditor Independente": auditor independente registrado na CVM.



"BM&FBOVESPA": BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

"CCI": Cédula de Crédito Imobiliário Integral, emitida nos termos da Escritura de CCI.

"Cedente": Multiplan Greenfield XII Empreendimento Imobiliário Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas 4200, bloco 2, sala 501, duplex (parte), inscrita no CNPJ sob o n.º 19.714.814/0001-16.

"CETIP": CETIP S.A. – Mercados Organizados.

"Código de Processo Civil": Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

"Companhia": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Conta Patrimônio Separado": conta corrente de titularidade da Securitizadora (patrimônio separado relativo aos CRI) n.º 296.957-2, mantida na agência n.º 3395-2 do Banco Bradesco S.A.

"Contrato de Alienação Fiduciária": "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Fração de Imóvel em Garantia", a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora, e seus aditamentos.

"Contrato de Cessão": "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Cedente, a Securitizadora e a Companhia, e seus aditamentos.

"Controlada": qualquer sociedade sob o Controle da Companhia.

"Controlada Relevante": qualquer Controlada que represente, no mínimo, 15% (quinze por cento) do EBITDA, com base nas então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia.

"Controladora" ou "Controladoras": tem o significado previsto na Cláusula 8.23.1 abaixo, inciso IX.

"Controle": possui a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

"Coordenadores dos CRI": Banco Bradesco BBI S.A., BB – Banco de Investimento S.A., Banco Itaú BBA S.A. e XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., quando referidos em conjunto.

"CNPJ": Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.

"CRI": Certificados de Recebíveis Imobiliários da 272ª Série da 2ª Emissão da Securitizadora.

"CVM": Comissão de Valores Mobiliários.

"Data de Emissão": tem o significado previsto na Cláusula 8.11 abaixo.



"Data de Integralização": tem o significado previsto na Cláusula 7.3 abaixo.

"Data de Pagamento da Remuneração": tem o significado previsto na Cláusula 8.14.1 abaixo.

"Data de Vencimento": tem o significado previsto na Cláusula 8.12 abaixo.

"Debêntures": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Debêntures em Circulação": todas as Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures mantidas em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídas as Debêntures pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Companhia; (ii) a qualquer Controladora, a qualquer Controlada e/ou a qualquer coligada 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.

"Debenturista": o titular das Debêntures e dos créditos representados pelas Debêntures, observado o disposto na Cláusula 6 abaixo.

"Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia": tem o significado previsto na Cláusula 9.1 abaixo, inciso I, alínea (a).

"Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia": tem o significado previsto na Cláusula 9.1 abaixo, inciso I, alínea (b).

"Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia": tem o significado previsto na Cláusula 9.1 abaixo, inciso I, alínea (b).

"Despesa Financeira Líquida": com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas aos 4 (quatro) trimestres imediatamente anteriores, o saldo da diferença entre a despesa financeira bruta consolidada e a receita financeira bruta consolidada.

"Dia Útil": (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e que não seja sábado ou domingo.

"Documentos da Operação": esta Escritura de Emissão, o Contrato de Alienação Fiduciária, o Contrato de Cessão, a Escritura de CCI, o Termo de Securitização, os demais documentos relativos aos CRI e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.

"DOERJ": Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro.

"EBITDA": com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas aos 4 (quatro) trimestres imediatamente anteriores, o lucro ou prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se a Despesa Financeira Líquida, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, calculado nos termos da Instrução CVM n.º 527, de 4 de outubro de 2012.

"Efeito Adverso Relevante": (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais da Companhia e/ou de qualquer Controlada; e/ou (ii) qualquer efeito adverso relevante na capacidade da Companhia de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação.

"Emissão": esta quarta emissão das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão e da Lei das Sociedades por Ações.

"Empreendimentos": tem o significado previsto na Cláusula 5.2 abaixo.

"Encargos Moratórios": tem o significado previsto na Cláusula 8.21 abaixo.

"Escritura de CCI": "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral", a ser celebrado entre a Cedente e a Instituição Custodiante, e seus aditamentos.

"Escritura de Emissão": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Escriturador": tem o significado previsto na Cláusula 8.7 abaixo.

"Evento de Inadimplemento": tem o significado previsto na Cláusula 8.23 abaixo.

"Fração de Imóvel Alienada Fiduciariamente": a fração de imóvel objeto da Alienação Fiduciária, qual seja, fração ideal correspondente a 39,77% (trinta e nove inteiros e setenta e sete centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula n.º 37.850, registrada no 5º Registro de Imóveis da Comarca da Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.

"Instituição Custodiante": 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 8, ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38.

"Instrução CVM 358": Instrução da CVM n.º 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada.

"Instrução CVM 400": Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

"Instrução CVM 414": Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

"Instrução CVM 480": Instrução da CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.

"IPCA": Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

"JUCERJA": Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro.

"Legislação Anticorrupção": qualquer lei ou regulamento nacional relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem



limitação, as Leis nº 9.613/98, Lei nº 12.846/13, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e o Decreto nº 8.420/15, conforme alterado.

"Lei 9.514": Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

"Lei das Sociedades por Ações": Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

"Lei de Mercado de Valores Mobiliários": Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.

"Obrigações Garantidas": (i) as obrigações relativas ao fiel, pontual e integral pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração, de prêmio de resgate antecipado ou de amortização antecipada, dos Encargos Moratórios e dos demais encargos, relativos às Debêntures em Circulação, a esta Escritura de Emissão e aos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto nesta Escritura de Emissão; (ii) os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI; (iii) as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Companhia nos termos das Debêntures, desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; e (iv) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que o Debenturista, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os titulares dos CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos das Debêntures, desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução da Alienação Fiduciária.

"Ônus" significa 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.

"Procedimento de Bookbuilding": procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, organizado pelos Coordenadores dos CRI, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 da Instrução CVM 400.

"Remuneração": tem o significado previsto na Cláusula 8.14 abaixo, inciso II.

"Securitizadora": Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista 1439, 2ª sobreloja, inscrita no CNPJ sob o nº 02.105.040/0001-23.

"Taxa DI": 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>).

"Termo de Securitização": "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, e seus aditamentos.

"Tributos": tem o significado previsto na Cláusula 8.22 abaixo.

"Valor Nominal Unitário": tem o significado previsto na Cláusula 8.4 abaixo.

2. AUTORIZAÇÃO

- 2.1 A Emissão, a outorga da Alienação Fiduciária e a celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação serão realizadas com base nas deliberações da reunião do conselho de administração da Companhia realizada em 17 de novembro de 2016.

3. REQUISITOS

- 3.1 A Emissão, a outorga da Alienação Fiduciária e a celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação serão realizadas com observância aos seguintes requisitos:

- I. *arquivamento e publicação das deliberações societárias.* Nos termos do artigo 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º, e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, a ata da reunião do conselho de administração da Companhia realizada em 17 de novembro de 2016 será arquivada na JUCERJA e publicada no DOERJ e no jornal "Valor Econômico";
- II. *inscrição desta Escritura de Emissão e seus aditamentos.* Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão e seus aditamentos serão inscritos na JUCERJA;
- III. *prenotação da Alienação Fiduciária.* A Alienação Fiduciária será formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária, e será prenotada e posteriormente constituída mediante o registro do Contrato de Alienação Fiduciária junto ao cartório de registro do imóvel e na matrícula do imóvel objeto da Fração de Imóvel Alienada Fiduciariamente, conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária; e
- IV. *registro da Emissão pela CVM ou pela ANBIMA.* A Emissão não será objeto de registro pela CVM ou pela ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, observado o disposto na Cláusula 7 abaixo.

4. OBJETO SOCIAL DA COMPANHIA

- 4.1 A Companhia tem por objeto social (i) o planejamento, a implantação, o desenvolvimento e a comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, seja residencial ou comercial, inclusive e especialmente centros comerciais e polos urbanos desenvolvidos a partir deles; (ii) a compra e venda de imóveis e a aquisição e alienação de direitos imobiliários, e sua exploração, por qualquer forma, inclusive mediante locação; (iii) a prestação de serviços de gestão e administração de centros comerciais, próprios ou de terceiros; (iv) a consultoria e assistência técnica concernentes a assuntos imobiliários; (v) a construção civil, a execução de obras e a prestação de serviços de engenharia e correlatos no ramo imobiliário; (vi) a incorporação, promoção, administração, planejamento e intermediação de empreendimentos imobiliários; (vii) a importação e exportação de bens e serviços relacionados às suas atividades; e (viii) a aquisição de participação societária e o controle de outras sociedades e participar de associações com outras sociedades, sendo autorizada a celebrar acordo de acionistas, com vistas a atender ou complementar seu objeto social.

5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

- 5.1 Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Companhia, diretamente ou através de suas Controladas, até a Data de Vencimento, para aquisição, e/ou construção, e/ou expansão, e/ou revitalização, e/ou desenvolvimento de shopping centers e/ou empreendimentos imobiliários, nos termos do objeto social da Companhia, conforme descritos no Anexo I a esta Escritura de Emissão (“Empreendimentos”).
- 5.2 A Companhia poderá alterar os percentuais indicados no Anexo I como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Empreendimento, e tal alteração não depende e não dependerá da anuência do Debenturista.
- 5.3 A alteração dos percentuais indicados no Anexo I como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Empreendimento, será formalizada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão a ser celebrado pela Companhia e o Debenturista, de forma a refletir as alterações necessárias no Anexo I desta Escritura de Emissão, sendo que o referido aditamento desta Escritura de Emissão deverá ser inscrito na JUCERJA, nos termos da Cláusula 3.1 acima, inciso II. Para fins do disposto nesta cláusula, a Companhia enviará comunicação por escrito ao Debenturista para que, dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento de tal comunicação, celebrem o aditamento a esta Escritura de Emissão formalizando as alterações ao Anexo I.

6. VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

- 6.1 As Debêntures e o crédito imobiliário representado pelas Debêntures serão utilizados como lastro dos CRI, a serem objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da



Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 414 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

- 6.2 A Companhia obriga-se a tomar todas as providências necessárias à viabilização da operação de securitização a que se refere a Cláusula 6.1 acima.
- 6.3 Em vista da vinculação a que se refere a Cláusula 6.1 acima, a Companhia tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a transferência das Debêntures prevista na Cláusula 6.4 abaixo, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações do Debenturista.
- 6.4 As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Cedente, que, nos termos do Contrato de Cessão, transferirá as Debêntures e os créditos imobiliários representados pelas Debêntures, nos termos da CCI, sem coobrigação, para a Securitizadora, no âmbito de securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures, para serem utilizadas como lastro dos CRI, independentemente de qualquer aprovação ou autorização da Companhia nesse sentido.

7. CARACTERÍSTICAS DA SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS DEBÊNTURES

- 7.1 *Colocação.* As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, e ao registro perante a ANBIMA, conforme previsto na Cláusula 3.1 acima, inciso IV.
- 7.2 *Prazo de Subscrição.* Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 3 acima, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, até a Data de Integralização.
- 7.3 *Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização.* As Debêntures serão subscritas por meio da assinatura de boletim de subscrição, e integralizadas na data de integralização dos respectivos CRI ("Data de Integralização") (observado o disposto na Cláusula 3.3 do Contrato de Cessão, à vista e em moeda corrente nacional, sendo que o preço de integralização das Debêntures corresponderá ao Valor Nominal Unitário).
- 7.4 *Negociação.* As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto (i) pela transferência entre a Cedente e a Securitizadora a que se refere a Cláusula 6.4 acima; ou (ii) em caso de eventual liquidação do patrimônio separado, nos termos a serem

previstos no Termo de Securitização. As transferências de titularidade das Debêntures serão realizadas conforme os procedimentos do Escriturador.

8. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

- 8.1 *Número da Emissão.* As Debêntures representam a quarta emissão de debêntures da Companhia.
- 8.2 *Valor Total da Emissão.* O valor total da Emissão será de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão").
- 8.3 *Quantidade.* Serão emitidas 300.000 (trezentas mil) Debêntures.
- 8.4 *Valor Nominal Unitário.* As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").
- 8.5 *Séries.* A Emissão será realizada em série única.
- 8.6 *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 pelo Escriturador.
- 8.7 *Escriturador.* A instituição prestadora de serviços de escrituração das Debêntures é Banco Bradesco S.A. instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/no, Vila Yara, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12 ("Escriturador").
- 8.8 *Conversibilidade.* As Debêntures serão simples, portanto, não conversíveis em ações de emissão da Companhia.
- 8.9 *Espécie.* As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e sem preferência. Após a constituição da Alienação Fiduciária, nos termos da Cláusula 3.1 acima, inciso III, e da Cláusula 8.10 abaixo, as Debêntures serão automaticamente convoladas para a espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações.
 - 8.9.1 A Companhia, desde já, e o Debenturista, no momento da subscrição ou aquisição das Debêntures, conforme o caso, se manifestam cientes e concordam que, na data em que a Alienação Fiduciária estiver constituída, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.9.2 abaixo, as Debêntures passarão a ser da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações. Ocorrendo o disposto nesta Cláusula, a Companhia deverá enviar comunicação ao Debenturista sobre a constituição da Alienação Fiduciária no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da confirmação de tal constituição, observados os prazos estabelecidos para tanto no Contrato de Alienação Fiduciária.

- 8.9.2 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.9.1 acima, a Companhia obriga-se a, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Companhia realizar a confirmação a que se refere a Cláusula 8.9.1 acima, celebrar aditamento a esta Escritura de Emissão e, caso necessário, aos demais Documentos da Operação, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Companhia ou de assembleia geral de Debenturista, exclusivamente para alterar a espécie das Debêntures para com garantia real.
- 8.10 *Alienação Fiduciária.* Em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, deverá ser constituída, no prazo e nos termos a serem previstos no Contrato de Alienação Fiduciária, em favor do Debenturista, a alienação fiduciária da Fração de Imóvel Alienada Fiduciariamente ("Alienação Fiduciária").
- 8.11 *Data de Emissão.* Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 13 de dezembro de 2016 ("Data de Emissão").
- 8.12 *Prazo e Data de Vencimento.* Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de 6 (seis) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2022 ("Data de Vencimento").
- 8.13 *Pagamento do Valor Nominal Unitário.* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento.
- 8.14 *Remuneração.* A remuneração das Debêntures será a seguinte:
- I. *atualização monetária:* o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente; e
 - II. *juros remuneratórios:* sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e, em qualquer caso, limitado a 99,50% (noventa e nove inteiros e cinquenta centésimos por cento), da variação acumulada da Taxa DI ("Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Companhia ou de assembleia geral de Debenturista, observado o disposto na Cláusula 3.1 acima, inciso II. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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



Sendo que:

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

VNe = saldo devedor do Valor Nominal Unitário, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \left(\text{TDI}_k \times \frac{S}{100} \right) \right]$$

Sendo que:

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

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

S = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*;

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

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

Sendo que:

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

Observações:

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

Efetua-se o produtório dos fatores diários $\left[1 + \left(\text{TDI}_k \times \frac{S}{100} \right) \right]$ sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

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

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

- 8.14.1 Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração será paga semestralmente a partir da Data de Emissão, nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 13 de junho de 2017 e o último, na Data de Vencimento (“Data de Pagamento da Remuneração”).
- 8.14.2 Para efeito do cálculo da Remuneração, excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração, deverá ser acrescido à Remuneração devida o valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que anteceder a Data de Integralização, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula acima prevista.
- 8.14.3 Observado o disposto na Cláusula 8.14.4 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e o Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI.
- 8.14.4 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures por proibição legal ou judicial, a Companhia 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 da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturista para deliberar, em comum acordo com a Companhia e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, nos termos da Cláusula 10 abaixo, a realização da assembleia geral de Debenturista dependerá da realização da assembleia geral de titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, que definirão por aprovação de titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser aplicado, e, conseqüentemente, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e o Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de Debenturista prevista

acima, referida assembleia geral de Debenturista perderá o seu escopo e será cancelada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão. Caso, na assembleia geral de Debenturista prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures entre a Companhia e o Debenturista (sendo que, nos termos da Cláusula 10 abaixo, o Debenturista seguirá o novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser aplicado, e, conseqüentemente, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures a ser aplicado, que tiver sido determinado na assembleia geral de titulares dos CRI prevista acima), a Companhia deverá resgatar a totalidade das Debêntures em Circulação, com seu conseqüente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturista prevista acima ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

- 8.15 *Resgate Antecipado Facultativo Total.* A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo a partir, inclusive, de 15 de dezembro de 2017, e com aviso prévio ao Debenturista e ao Escriturador, de 10 (dez) Dias Úteis da data do evento, o resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) das Debêntures, com o conseqüente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de prêmio, observado o disposto na Cláusula 8.15.1 abaixo, incidente sobre o valor do resgate antecipado (sendo que, para os fins de cálculo do prêmio, o valor do resgate antecipado significa o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento), correspondente a
- I. 3,00% (três por cento) *flat*, caso o resgate antecipado ocorra entre 15 de dezembro de 2017 (inclusive) e 15 de dezembro de 2018 (exclusive);
 - II. 2,00% (dois inteiros por cento) *flat*, caso o resgate antecipado ocorra entre 15 de dezembro de 2018 (inclusive) e 15 de dezembro de 2019 (exclusive);

- III. 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) *flat*, caso o resgate antecipado ocorra entre 15 de dezembro de 2019 (inclusive) e 15 de dezembro de 2020 (exclusive);
 - IV. 1,00% (um inteiro por cento) *flat*, caso o resgate antecipado ocorra entre 15 de dezembro de 2020 (inclusive) e 15 de dezembro de 2021 (exclusive); e
 - V. 0,50% (cinquenta centésimos por cento) *flat*, caso o resgate antecipado ocorra entre 15 de dezembro de 2021 (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).
- 8.15.1 O prêmio a que se refere a Cláusula 8.15 acima não será devido caso o resgate antecipado facultativo seja realizado em decorrência de majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, nos termos da Cláusula 8.22 abaixo, desde que tal resgate seja realizado no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de tal majoração ou cancelamento.
- 8.16 *Amortização Antecipada Facultativa.* A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo a partir, inclusive, de 15 de dezembro de 2017, e com aviso prévio ao Debenturista e ao Escriturador, de 10 (dez) Dias Úteis da data do evento, amortizações antecipadas do saldo devedor do Valor Nominal Unitário da totalidade das Debêntures, mediante o pagamento de parcela do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser amortizada, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de prêmio, incidente sobre o valor da amortização antecipada (sendo que, para os fins de cálculo do prêmio, o valor da amortização antecipada significa a parcela do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser amortizada, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento), correspondente a:
- I. 3,00% (três por cento) *flat*, caso a amortização antecipada ocorra entre 15 de dezembro de 2017 (inclusive) e 15 de dezembro de 2018 (exclusive);
 - II. 2,00% (dois inteiros por cento) *flat*, caso a amortização antecipada ocorra entre 15 de dezembro de 2018 (inclusive) e 15 de dezembro de 2019 (exclusive);
 - III. 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) *flat*, caso a amortização antecipada ocorra entre 15 de dezembro de 2019 (inclusive) e 15 de dezembro de 2020 (exclusive);
 - IV. 1,00% (um inteiro por cento) *flat*, caso a amortização antecipada ocorra entre 15 de dezembro de 2020 (inclusive) e 15 de dezembro de 2021 (exclusive); e

- V. 0,50% (cinquenta centésimos por cento) *flat*, caso a amortização antecipada ocorra entre 15 de dezembro de 2021 (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).
- 8.17 *Aquisição Facultativa*. A Companhia não poderá adquirir Debêntures em Circulação.
- 8.18 *Direito ao Recebimento dos Pagamentos*. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão aquele que for Debenturista no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.
- 8.19 *Local de Pagamento*. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão, serão realizados pela Companhia, mediante crédito na(s) conta(s) corrente(s) de titularidade do Debenturista que for(em) informada(s) por escrito pelo Debenturista à Companhia, sendo que, no caso das Debêntures de titularidade da Securitizadora, o pagamento deverá ser realizado exclusivamente na Conta Patrimônio Separado.
- 8.20 *Prorrogação dos Prazos*. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.
- 8.21 *Encargos Moratórios*. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) a Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da 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, (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (iii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").
- 8.22 *Tributos*. A Companhia será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma desta Escritura de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures, bem como com os custos de eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI ("Tributos"), sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.15.1 acima. Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Companhia em virtude das Debêntures ou pela Securitizadora em virtude dos CRI serão suportados pela Companhia, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que o Debenturista e os titulares dos CRI sempre recebam o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de

retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão ou no Termo de Securitização, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão ou no Termo de Securitização, a Companhia será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Companhia deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que o Debenturista e os titulares dos CRI recebam os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Os CRI lastreados nos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI e, na forma prevista acima, a Companhia será responsável sobre eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.15.1 acima.

8.23 *Vencimento Antecipado.* Sujeito ao disposto nas Cláusulas 8.23.1 a 8.23.8 abaixo, serão declaradas antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, podendo o Debenturista exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da 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 nas Cláusulas 8.23.1 abaixo (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").

8.23.1 Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.23.4 abaixo:

- I. inadimplemento, pela Companhia, no prazo e na forma previstos nesta Escritura de Emissão, de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;
- II. (a) decretação de falência da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante; (b) pedido de autofalência formulado pela Companhia e/ou por qualquer Controlada Relevante; (c) pedido de falência da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante, exceto se a liquidação, dissolução ou extinção decorrer de uma operação societária que não constitua um Evento de

Inadimplemento, nos termos do disposto na Cláusula 8.23.3, inciso II abaixo;

- III. resgate ou amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Companhia esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias, observado o prazo de cura estabelecido no inciso I acima, estabelecidas nesta Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto na Lei das Sociedades por Ações;
- IV. realização de redução de capital social da Companhia, exceto:
 - (a) se previamente aprovada pelo Debenturista (observado o disposto na Cláusula 10 abaixo), conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações; ou
 - (b) para a absorção de prejuízos;
- V. inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Companhia e/ou de qualquer Controlada, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$53.000.000,00 (cinquenta e três milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato ou instrumento ou, em sua falta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, observado que, exclusivamente para obrigações pecuniárias decorrentes de contratos não-financeiros, não será considerado como um Evento de Inadimplemento, nos termos deste item, inadimplemento que a Companhia e/ou qualquer Controlada estejam comprovadamente contestando de boa-fé;
- VI. vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Companhia e/ou de qualquer Controlada, no mercado local ou internacional, cujo valor individual ou agregado, seja superior a R\$53.000.000,00 (cinquenta e três milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento antecipado, observado que (i) o disposto neste inciso não se aplica ao pagamento antecipado voluntário por parte da Companhia e/ou de qualquer Controlada, e (ii) exclusivamente para obrigações pecuniárias decorrentes de contratos não-financeiros, não será considerado como um Evento de Inadimplemento, nos termos deste item, vencimento antecipado que a Companhia e/ou qualquer Controlada estejam comprovadamente contestando de boa-fé;
- VII. protestos legítimos de títulos contra a Companhia, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R\$53.000.000,00 (cinquenta e três milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), reajustados anualmente, a

partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo, por cujo pagamento a Companhia seja responsável, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro e tenha sido obtida medida judicial ou administrativa adequada para a anulação ou sustação de seus efeitos; (b) o protesto foi cancelado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi pago, depositado ou garantido em juízo;

- VIII. não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado 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\$53.000.000,00 (cinquenta e três milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo;
- IX. alteração do atual Controle da Companhia, de forma direta ou indireta, que resulte em redução da classificação de risco em escala local da Companhia abaixo de "brAA-", divulgada pela Fitch Ratings, ou de nota equivalente pela Moody's América Latina ou pela Standard & Poor's, exceto se previamente aprovado pelo Debenturista (observado o disposto na Cláusula 10 abaixo), observado que, para os fins deste inciso, considera-se que o controle acionário da Companhia, na Data de Emissão, é detido pelo grupo constituído por (a) Multiplan Planejamento, Participações e Administração S.A. (ou pelas pessoas físicas controladoras de tal sociedade ou seus sucessores); e (b) 1700480 Ontario Inc. (individualmente, "Controladora", e, em conjunto, "Controladoras");
- X. transformação do tipo societário da Companhia, de modo que deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- XI. transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Companhia de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, exceto:
- (a) se previamente aprovado pelo Debenturista (observado o disposto na Cláusula 10 abaixo); ou
 - (b) se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento, nos termos permitidos pela Cláusula 8.23.2 abaixo, inciso II abaixo; ou
- XII. caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade do crédito imobiliário representado pelas Debêntures, desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação seja

questionada judicialmente pela Companhia, pela Cedente e/ou por qualquer de suas Controladas ou Controladoras.

8.23.2 Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.23.5 abaixo, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento:

- I. provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações prestadas pela Companhia nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, na data em que foram prestadas;
- II. mudança ou alteração no objeto social da Companhia que modifique as atividades principais atualmente por ela praticada de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades principais atualmente desenvolvidas pela Companhia;
- III. desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte na perda da propriedade ou posse direta da parte substancial de seus ativos ou na incapacidade de gestão de seus negócios, pela Companhia, desde que tal desapropriação, confisco ou outra medida afete substancialmente a capacidade de pagamento pela Companhia de suas obrigações relativas às Debêntures;
- IV. com relação ao bem objeto da Alienação Fiduciária e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, conforme aplicável, rescisão, distrato, aditamento ou qualquer forma de alteração, alienação, venda, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, arrendamento, dação em pagamento ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer Ônus (exceto pela Alienação Fiduciária), ou permissão 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, exceto conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária;
- V. não atendimento, após decorridos eventuais prazos de cura previstos no Contrato de Alienação Fiduciária, aos percentuais e/ou valores da Alienação Fiduciária, conforme previstos no Contrato de Alienação Fiduciária;
- VI. realização de qualquer alteração em qualquer dos Documentos da Operação, exceto:
 - (a) se previamente aprovado pelo Debenturista (observado o disposto na Cláusula 10 abaixo); ou

(b) pelas alterações expressamente permitidas nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais dos Documentos da Operação;

VII. caso o crédito imobiliário representado pelas Debêntures, esta Escritura de Emissão e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação sejam declarados, judicialmente, nulos, inexistentes, inválidos ou inexigíveis, no todo ou em parte, ainda que tal reconhecimento ou declaração esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão do crédito imobiliário representado pelas Debêntures pela Cedente à Securitizadora;

8.23.3 Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.23.6 abaixo, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento:

- I. inadimplemento, pela Companhia, no prazo e na forma previstos nesta Escritura de Emissão, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 20 (vinte) dias contados da comunicação do referido descumprimento (a) pela Companhia ao Debenturista, ou (b) pelo Debenturista à Companhia, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas pelos órgãos competentes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia e/ou Controladas que afete de forma significativa o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar (a) da data em que a Companhia deveria ter devidamente providenciado a respectiva renovação, ou (b) da data do respectivo cancelamento, revogação ou suspensão, a Companhia comprove ter realizado tempestivamente protocolo com efeitos similares ou ter obtido provimento jurisdicional ou administrativo autorizando a regular continuidade das atividades da Companhia até a renovação ou obtenção da referida autorização, concessão, subvenção, alvará ou licença;
- II. cisão, fusão ou incorporação (inclusive incorporação de ações) envolvendo a Companhia e/ou qualquer Controlada, exceto:
 - (a) pela incorporação, pela Companhia (de modo que a Companhia seja a incorporadora), de qualquer Controlada; ou
 - (b) pela incorporação ou fusão envolvendo a Companhia e/ou qualquer Controlada, que não resulte em redução da classificação de risco em escala local da Companhia abaixo de "brAA-", divulgada pela Fitch Ratings, ou de nota equivalente pela Moody's América Latina ou pela Standard & Poor's; ou

- (c) se a operação for realizada exclusivamente entre Controladas; ou
 - (d) exceto se previamente aprovado pelo Debenturista (observado o disposto na Cláusula 10 abaixo); ou
 - (e) pela cisão de qualquer Controlada, desde que a parcela cindida represente participações societárias ou ativos que contribuam com menos do que 15% (quinze por cento) do EBITDA, não se aplicando, entretanto, essa exceção à Companhia; ou
 - (f) pela cisão de qualquer Controlada, desde que a parcela cindida compreenda exclusivamente a participação societária até então detida pelo sócio ou acionista da Companhia na respectiva Controlada;
- III. alienação, pela Companhia ou por qualquer Controlada, de participações societárias, ou de ativos que contribuam com mais do que 15% (quinze por cento) do EBITDA;
- IV. não constituição e perfeita formalização da Alienação Fiduciária, com o respectivo registro, nos termos e prazos previstos na Cláusula 8.10 acima;
- V. com relação a qualquer dos bens objeto da Alienação Fiduciária e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes:
- (a) desapropriação (total ou parcial), sem que seja formalizado o reforço de garantia na forma e no prazo previstos no Contrato de Alienação Fiduciária;
 - (b) sinistro (total ou parcial), sem que seja formalizado o reforço de garantia na forma e no prazo previstos no Contrato de Alienação Fiduciária;
 - (c) turbação ou esbulho não sanado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de ocorrência do evento; ou
- VI. Não aceitação pelo Debenturista do reforço da garantia oferecido pela Fiduciante na forma da Cláusula 3.4.2 do Contrato de Alienação Fiduciária.
- 8.23.4 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.23.1 acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.
- 8.23.5 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.23.2 acima, a Companhia deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia geral de Debenturista (observado o disposto na Cláusula 10 abaixo). Se, na referida assembleia geral de Debenturista, o Debenturista decidir por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, não será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso de não instalação da referida assembleia geral de Debenturista,

será, imediatamente, declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

- 8.23.6 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.23.3 acima, a Companhia deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia geral de Debenturista (observado o disposto na Cláusula 10 abaixo). Se, na referida assembleia geral de Debenturista, o Debenturista decidir por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso de não instalação da referida assembleia geral de Debenturista não será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.
- 8.23.7 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Companhia obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da 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 demais Documentos da Operação, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data do vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios (observado que, no caso do Evento de Inadimplemento previsto na Cláusula 8.23.1 acima, inciso I, os Encargos Moratórios serão devidos desde a data do respectivo inadimplemento).
- 8.23.8 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, inclusive em decorrência da excussão ou execução da Alienação Fiduciária, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, inclusive em decorrência da excussão ou execução da Alienação Fiduciária, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, 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 Unitário das Debêntures. A Companhia permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, sendo

considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

- 8.24 *Publicidade.* Todos os atos e decisões relativos às Debêntures deverão ser comunicados por meio de carta, com aviso de recebimento, enviada pela Companhia ao Debenturista, nos termos da Cláusula 13 abaixo.

9. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA

9.1 A Companhia está adicionalmente obrigada a:

- I. disponibilizar em sua página 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, 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 Debenturista:
 - (a) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso I acima, alínea (a), declaração firmada por representantes legais da Companhia, na forma de seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação; (ii) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e a inexistência de

descumprimento de qualquer obrigação da Companhia prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com seu estatuto social;

- (b) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ocorrência, informações a respeito da ocorrência (i) de qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e/ou (ii) de qualquer Evento de Inadimplemento;
 - (c) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que possa causar um Efeito Adverso Relevante;
 - (d) 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 Debenturista, no limite das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação e, também, observados os limites impostos pela legislação e regulamentação aplicáveis à Companhia;
 - (e) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva inscrição na JUCERJA, uma via original desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos;
 - (f) no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de veiculação, cópia do relatório de reavaliação anual da agência classificadora de risco da Companhia, contratada na forma do inciso XIII abaixo; e
 - (g) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento de solicitação nesse sentido, declaração firmada por representantes legais da Companhia acerca da utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão nos termos da Cláusula 5 acima, acompanhada dos respectivos comprovantes, bem como qualquer esclarecimento nesse sentido;
- III. manter atualizado o registro de emissor de valores mobiliários da Companhia perante a CVM;
- IV. manter atendimento ao Debenturista, podendo o atendimento ser realizado por meio do departamento de relações com investidores da Companhia;
- V. cumprir, e fazer com que as Controladas cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis e relevantes ao exercício de suas atividades, ressalvado aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou imediatamente remediado;
- VI. cumprir, e fazer com que suas Controladas e empregados, ao representar a Companhia, cumpram, a Legislação Anticorrupção, ressalvado quando o

descumprimento seja questionado de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;

- VII. (a) manter políticas e procedimentos internos objetivando a divulgação e o integral cumprimento da Legislação Anticorrupção, observado o disposto na alínea VI acima; (b) exercer os melhores esforços para dar pleno conhecimento da Legislação Anticorrupção a todos os profissionais com quem venha a se relacionar; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato praticado pela Companhia, suas Controladas e empregados, ao representar a Companhia, que viole a Legislação Anticorrupção, poderá ser divulgado fato relevante, nos termos e na medida em que tal divulgação seja necessária na forma da Instrução CVM 358;
- VIII. manter, assim como as Controladas, em dia 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 possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- IX. 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 possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- X. manter, e fazer com que as Controladas mantenham, seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;
- XI. manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;
- XII. contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo o Agente Fiduciário dos CRI, o Escriturador e o Auditor Independente;
- XIII. 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*) da Companhia, devendo, ainda, com relação a pelo menos uma agência de classificação de risco, (a) atualizar a classificação de risco (*rating*) da Companhia anualmente, contado da data do respectivo relatório, até a Data de Vencimento; (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 Debenturista os relatórios de classificação de risco preparados pela agência de classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de sua veiculação; e (d) comunicar, na mesma data, ao Debenturista qualquer alteração da classificação de risco; observado que, caso a agência de classificação de risco contratada cesse suas atividades no Brasil, tenha seu registro ou reconhecimento, perante a CVM, para atuação como agência de classificação de risco, cancelado, ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir a classificação de risco da Companhia, a Companhia deverá (i) contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação do Debenturista, bastando notificar o Debenturista, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou a Moody's; ou (ii) caso a agência de classificação de risco não esteja entre as indicadas no item (i) acima, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, notificar o Debenturista e convocar assembleia geral de Debenturista (observado o disposto na Cláusula 10 abaixo) para que este defina a agência de classificação de risco substituta;

- XIV. realizar o recolhimento de todos os Tributos, nos termos da Cláusula 8.22 acima;
- XV. convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, assembleia geral de Debenturista (observado o disposto na Cláusula 10 abaixo) para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse do Debenturista; e
- XVI. comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais de Debenturista, sempre que solicitada.

10. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA

- 10.1 O Debenturista poderá, 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 deliberar sobre matéria de interesse do Debenturista.
- 10.2 Após a emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia geral de titulares dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva assembleia geral de titulares dos CRI não seja instalada ou (ii) ainda que instalada a assembleia geral de titulares dos CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação. Fica desde já, certo e ajustado, que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou titulares dos CRI (estes últimos

observado o disposto na Cláusula 15.3, letra (d) do Termo de Securitização), deverão convocar a Companhia para comparecer em determinadas assembleias gerais, observado o previsto na cláusula 15.8.2.1 do Termo de Securitização.

- 10.3 As assembleias gerais de Debenturista poderão ser convocadas pela Companhia ou pelo Debenturista.
- 10.4 A convocação da assembleia geral de Debenturista deverá ser realizada nos termos da Cláusula 8.24 acima, com antecedência de, no mínimo, 20 (vinte) dias para a primeira convocação e de, no mínimo, 10 (dez) dias para a segunda convocação, e, em qualquer hipótese, não poderá ocorrer antes da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI. Não se admite que a segunda convocação da assembleia geral de Debenturista seja enviada conjuntamente com a primeira convocação. Fica dispensada a convocação no caso da presença do Debenturista.
- 10.5 As assembleias gerais de Debenturista instalar-se-ão com a presença do Debenturista.
- 10.6 A presidência das assembleias gerais de Debenturista caberá ao Debenturista.
- 10.7 Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturista, a cada uma das Debêntures em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de Debenturista dependerão de aprovação do Debenturista.
- 10.8 As deliberações tomadas pelo Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Companhia.
- 10.9 Aplica-se às assembleias gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

11. DECLARAÇÕES DA COMPANHIA

- 11.1 A Companhia, neste ato, na Data de Emissão e em cada Data de Integralização, declara que:
 - I. é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM;
 - II. cada uma de suas Controladas foi devidamente constituída e é uma sociedade existente de acordo com as respectivas leis de suas respectivas jurisdições, com plenos poderes e autoridade para ser titular, arrendar e operar suas propriedades e para conduzir seus negócios;
 - III. 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 demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, à realização da Emissão, tendo sido

plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

- IV. os representantes legais da Companhia que assinam esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação 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;
- V. esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação 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;
- VI. exceto pelo disposto na Cláusula 3 acima, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e, conforme o caso, à realização da Emissão;
- VII. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão (a) não infringem o estatuto social da Companhia; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Companhia, exceto pela Alienação Fiduciária; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Companhia e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Companhia e/ou qualquer de seus ativos;
- VIII. está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;
- IX. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Companhia, em observância ao princípio da boa-fé;
- X. os documentos e informações fornecidos ao Debenturista são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, 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;

- XI. as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2015, 2014 e 2013 e aos períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2016 e 2015 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;
- XII. desde as últimas Demonstrações Financeiras Consolidadas ou Informações Financeiras Trimestrais (ITR) divulgadas, conforme o caso, pela Companhia, não houve um aumento de seu endividamento que possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- XIII. está, assim como as Controladas, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis e relevantes ao exercício de suas atividades, ressalvado aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou imediatamente remediados;
- XIV. 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 possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- XV. 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 possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- XVI. cumpre e faz cumprir, assim como suas Controladas e empregados, ao representar a Companhia, cumprem, a Legislação Anticorrupção, ressalvado quando o descumprimento seja questionado de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- XVII. (a) mantém políticas e procedimentos internos objetivando a divulgação e o integral cumprimento da Legislação Anticorrupção, observado o disposto na alínea XVI acima; (b) exerce os melhores esforços para dar pleno conhecimento da Legislação Anticorrupção a todos os profissionais com quem venha a se relacionar; e (c) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

- XVIII. inexistente, inclusive em relação às Controladas, (a) descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou de qualquer 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 possa causar 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 demais Documentos da Operação; e
- XIX. o registro de emissor de valores mobiliários da Companhia está atualizado perante a CVM.
- 11.2 A Companhia, em caráter irrevogável e irretratável, se obriga a indenizar o Debenturista por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados pelo Debenturista em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 11.1 acima.
- 11.3 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.2 acima, a Companhia obriga-se a notificar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, o Debenturista caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 11.1 acima seja falsa e/ou incorreta em qualquer das datas em que foi prestada.

12. DESPEASAS

- 12.1 Correrão por conta da Companhia todos os custos incorridos com a Emissão e com a estruturação, emissão, registro e execução das Debêntures e da Alienação Fiduciária e a operação de securitização dos CRI, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do Escriturador, do Auditor Independente, da(s) agência(s) de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures ou à Alienação Fiduciária e à operação de securitização dos CRI.

13. COMUNICAÇÕES

- 13.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão à Companhia devem ser sempre realizadas por escrito, para o endereço abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por 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), devendo o respectivo original ser enviado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de envio da respectiva comunicação. A alteração de qualquer do endereço abaixo deverá ser comunicada ao Debenturista.

I. para a Companhia:

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.
Avenida das Américas 4200, bloco 2, 5º andar
22640-110 Rio de Janeiro, RJ

At.: Sr. Luis Filipe Osório de Moraes
Sr. Hans Christian Melchers
Telefone: (21) 3031-5230
(21) 3031-5359
Correio Eletrônico: lmoraes@multiplan.com.br
hmelchers@multiplan.com.br

II. para o Debenturista:

Multiplan Greenfield XII Empreendimento Imobiliário Ltda. Avenida das
Américas 4200, bloco 2, sala 501, duplex (parte)
22640-110 Rio de Janeiro, RJ

At.: Sr. Luis Filipe Osório de Moraes
Sr. Hans Christian Melchers
Telefone: (21) 3031-5230
(21) 3031-5359
Correio Eletrônico: lmoraes@multiplan.com.br
hmelchers@multiplan.com.br

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 14.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 14.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado pela Companhia e pelo Debenturista.
- 14.3 É vedado a qualquer das Partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.
- 14.4 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 10 acima, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independará de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, desde que decorra, exclusivamente, dos eventos a seguir e, cumulativamente, não represente



prejuízo, custo ou despesa adicional aos titulares de CRI, inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude desta Escritura de Emissão, bem como não gere novos custos ou despesas adicionais aos titulares de CRI: (i) modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, BM&FBOVESPA, CETIP, ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (iv) atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive aqueles previstos na Cláusula 13 acima.

- 14.5 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.
- 14.6 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, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.
- 14.7 As partes reconhecem esta Escritura de Emissão e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I, III e V, do Código de Processo Civil.
- 14.8 Para os fins desta Escritura de Emissão, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

15. LEI DE REGÊNCIA

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

16. FORO

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

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

Rio de Janeiro, 21 de novembro de 2016.



(As assinaturas seguem na página seguinte.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)



Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Quarta Emissão de Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A., celebrado em 21 de novembro de 2016 – Página de Assinaturas.

MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

MULTIPLAN GREENFIELD XII EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

Nome:
Id.:
CPF/MF:

Nome:
Id.:
CPF/MF:



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA QUARTA EMISSÃO DE
MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS
PARA OS FINS DA CLÁUSULA 5.1 DA ESCRITURA DE EMISSÃO

Empreendimentos Imobiliários	Percentual do Lastro	Uso Previsto dos Recursos Captados Até Data de Vencimento	Cartório de Registro de Imóveis	Matrícula	Situação Registral	Regime de Incorporação
ParkShoppingJacarepaguá Localização: Rio de Janeiro, RJ Endereço: Estrada de Jacarepaguá, 6069. CEP 22753-033	7%	R\$21.800.000,00	9º Ofício do Rio de Janeiro	417.059	Terreno	Não
BarraShopping Localização: Rio de Janeiro, RJ Endereço: Avenida das Américas, 4.666. CEP 22640-102	17%	R\$50.000.000,00	9º Ofício do Rio de Janeiro	58.982	Habite-se averbado	Sim
Village Corporate Localização: Rio de Janeiro, RJ Endereço: Avenida das Américas, 3.650. CEP 22640-102	9%	R\$27.700.000,00	9º Ofício do Rio de Janeiro	240.794	Terreno	Não
RibeirãoShopping Localização: Ribeirão Preto, SP Endereço: Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite, 1.540. CEP 14.026-900	9%	R\$27.000.000,00	1º Ofício de Ribeirão Preto	59.690	Habite-se averbado	Sim



<p>Pátio Savassi</p> <p>Localização: Belo Horizonte, MG</p> <p>Endereço: Avenida do Contorno, 6061.</p> <p>CEP 30110-929</p>	10%	R\$30.000.000,00	4º Ofício de Belo Horizonte	91.428	Habite-se averbado	Não
<p>Residencial Porto Alegre</p> <p>Localização: Porto Alegre, RS</p> <p>Endereço: Quarteirão da Av. Icaraí, Av. Diário de Notícias e canal de saneamento DNOS.</p> <p>CEP 90810-080</p>	43%	R\$130.000.000,00	5º Ofício de Porto Alegre	6.870	Terreno	Não
<p>VillageMall</p> <p>Localização: Rio de Janeiro, RJ</p> <p>Endereço: Avenida das Américas, 3.900.</p> <p>CEP 22640-102</p>	5%	R\$13.500.000,00	9º Ofício do Rio de Janeiro	240.793	Habite-se averbado	Não