

TERCEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL REAL E FIDEJUSSÓRIA, EM DUAS SÉRIES, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA SB BONSUCESO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado:

(a) **SB BONSUCESO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Estrada Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira n.º 5308, Jardim Albertina, CEP 07252-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 09.011.240/0001-66, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), sob o NIRE 35.300.352.556, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora");

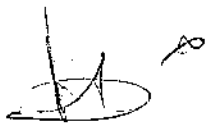
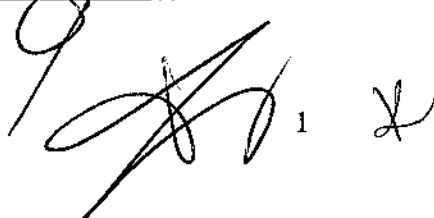
e, de outro lado, na qualidade de agente fiduciário representando a comunhão dos Debenturistas da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, da espécie quirografária, com garantia adicional real e fidejussória:

(b) **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma do seu Contrato social ("Agente Fiduciário", sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante designados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

e, ainda, na qualidade de intervenientes garantidores:

(c) **GENERAL SHOPPING BRASIL S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, n.º 2466, 22º andar, conjunto 221, CEP 01.228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.764.621/0001-53, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP, sob o NIRE 35.300.340.833, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Garantidora");

(d) **SEND EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, 2.466, 21º andar, conjunto 211, inscrita no CNPJ/MF nº 02.001.679/0001-69, com seu Contrato Social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.219.832.144 ("Interveniente Send");



(e) **LEVIAN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.466, 22º andar, conjunto 224, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.487.141/0001-60, com seu Contrato Social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.210.545.029 ("Interveniente Levian"); e

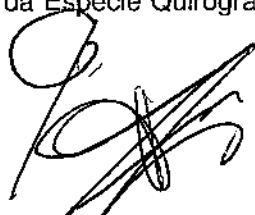
(f) **ABK DO BRASIL – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.466, 21º andar, conjunto 211, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.471.739/0001-15, com seu Contrato Social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.219.832.152 ("Interveniente ABK", e, juntamente com Interveniente Send e Interveniente Levian, "Intervenientes", e com a Garantidora, os "Intervenientes Garantidores").

**CONSIDERANDO QUE** na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 17 de outubro de 2012 ("AGE Emissora"), foi deliberada a emissão de 78 (setenta e oito) debêntures simples, não conversíveis em ações, todas nominativas e escriturais, com garantia adicional real e fidejussória, da Emissora, no valor total de R\$78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais), sendo R\$39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais) o valor total da 1ª (primeira) série e R\$39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais) o valor total da 2ª (segunda) série ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), para distribuição pública com esforços restritos de colocação nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta Restrita" e "Instrução CVM 476", respectivamente);

**CONSIDERANDO QUE** em 26 de outubro de 2012 as Partes celebraram o "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em duas Séries, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A." ("Escritura de Emissão");

**CONSIDERANDO QUE** em 09 de novembro de 2012 as Partes celebraram o "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em duas Séries, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A." ("Primeiro Aditamento");

**CONSIDERANDO QUE** em 28 de junho de 2013 as Partes celebraram o "Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real e Fidejussória,

 2 





em duas Séries, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A." ("Segundo Aditamento");

**CONSIDERANDO QUE** em 05 de setembro de 2014, a totalidade dos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, deliberaram pela aprovação (i) do distrato do atual contrato de cessão fiduciária, em que a Interviente Send, a Park Shopping Administradora e Incorporadora Ltda. ("Park Shopping") e a Sulishopping Empreendimentos Ltda. ("Sulishopping") cederam fiduciariamente o fluxo de aluguel das lojas do Santana Parque Shopping nos termos descritos no Segundo Aditamento; e (ii) da celebração de novo Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido), nos termos descritos neste Terceiro Aditamento para fins de garantir a Emissão; e

**CONSIDERANDO QUE** em consequência da deliberação referida no Considerando acima, as Partes desejam alterar determinadas condições da Escritura de Emissão;

Resolvem as Partes, por esta e na melhor forma do direito, firmar o presente Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em duas Séries, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A. ("Terceiro Aditamento"), contendo as seguintes cláusulas e condições:

#### Cláusula Primeira – Das Definições

1.1. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Terceiro Aditamento terão o significado que lhes tiver sido atribuído na Escritura de Emissão.

#### Cláusula Segunda – Do Objeto

2.1. O presente Terceiro Aditamento tem por objeto prever a substituição da cessão fiduciária outorgada pela Interviente Send, pela Park Shopping e pela Sulishopping, em garantia do pontual e integral adimplemento de todas as obrigações, principais e acessórias assumidas pela Emissora no âmbito da Escritura de Emissão, conforme aditada, pela cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes dos Contratos de Aluguel (definidos abaixo) (a) das lojas do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, detidos pela Interviente Levian e pela Interviente ABK; e (b) das lojas do Cascavel JL Shopping Center, detidos pela Interviente Send ("Cessão Fiduciária"), nos termos e condições a serem estabelecidos neste Terceiro Aditamento e no "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras

Avenças", a ser celebrado entre a Interviente Send, a Interviente Levian, a Interviente ABK, o Agente Fiduciário, o Banco Santander (Brasil) S.A., na qualidade de banco depositário, e a Emissora, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Cessão Fiduciária").

### Cláusula Terceira - Das Alterações

**3.1.** As Partes decidem alterar o preâmbulo da Escritura de Emissão, a fim de incluir a Interviente ABK e a Interviente Levian, substituindo a Park Shopping e a Sulishopping da posição de intervenientes garantidores da Escritura de Emissão, devendo o preâmbulo, a partir da presente data, vigorar com a seguinte redação:

*"Pelo presente instrumento particular, de um lado:*

*(...)*

*e, ainda, na qualidade de intervenientes garantidores:*

*(...)*

*(e) **LEVIAN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.466, 22º andar, conjunto 224, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.487.141/0001-60, com seu Contrato Social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.210.545.029 ("Interviente Levian"); e*

*(f) **ABK DO BRASIL - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.466, 21º andar, conjunto 211, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.471.739/0001-15, com seu Contrato Social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.219.832.152 ("Interviente ABK", e, juntamente com Interviente Send e Interviente Levian, "Intervenientes", e com a Garantidora, os "Intervenientes Garantidores")."*

**3.2.** As Partes decidem alterar a Cláusula 4.19.2 da Escritura de Emissão, a fim de incluir as Intervenientes como prestadoras da Cessão Fiduciária em garantia, devendo a Cláusula 4.19.2 vigorar, a partir da presente data, com a seguinte redação:

#### *"4.19.2. Cessão Fiduciária*

*4.19.2.1. O fiel, pontual e integral pagamento do Valor Garantido será garantido pela cessão fiduciária dos direitos creditórios descritos no item 4.19.2.2. abaixo, assim como os direitos sobre a conta em que os mesmos serão depositados descritos no item 4.19.2.3. ("Cessão Fiduciária Aluguel" e "Cessão Fiduciária Conta", em conjunto, "Cessão Fiduciária" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária, "Garantias"), os quais serão cedidos fiduciariamente em caráter irrevogável e irretratável, aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, nos termos e condições constantes do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme abaixo definido.*

*4.19.2.2. As Intervinentes cederão fiduciariamente os recebíveis atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos com relação aos valores depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada (conforme abaixo definido) decorrentes do fluxo de aluguel (i) das lojas do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, detidos pela Intervinente Levian e pela Intervinente ABK; e (ii) das lojas do Cascavel JL Shopping Center, detidos pela Intervinente Send ("Direitos de Crédito Aluguel") cuja soma seja em valor equivalente a 120% (cento e vinte por cento) do valor referente à parcela de amortização da Série DI somada à parcela de Amortização da Série IPCA, conforme o caso, vincenda(s) no mês imediatamente seguinte, observado que as parcelas de amortização da Série IPCA são devidas anualmente, conforme cronograma de amortização previsto no item 4.8.2 acima ("Montante Mínimo").*

*4.19.2.2.1. Caberá ao Agente Fiduciário realizar a verificação mensal do atendimento ao Montante Mínimo. Para efeito da verificação ora descrita, a Emissora deverá apresentar ao Agente Fiduciário em 15 (quinze) Dias Úteis após o término de cada trimestre calendário, a partir da Data de Emissão e até a Data de Vencimento, planilha contendo o valor recebido em razão da locação (i) das lojas do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center; e (ii) das lojas do Cascavel JL Shopping Center, cuja veracidade deverá ser confirmada por quaisquer dois diretores da Emissora e/ou das Intervinentes, conforme aplicável, e que deverá ser considerado válido para todos os efeitos desta Escritura de Emissão.*

*4.19.2.3. A Emissora obriga-se a reforçar a Cessão Fiduciária ou substituí-la por outra garantia, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data em que for notificada nesse sentido, sempre que for verificado o não atendimento do Montante Mínimo.*

*4.19.2.4. As Intervinentes cederão fiduciariamente todos os direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos com relação aos valores depositados ou que venham a ser depositados em conta corrente de titularidade das Intervinentes, conforme o Contrato de Cessão Fiduciária, abaixo definido, inclusive suas eventuais aplicações financeiras e os proventos oriundos de tais aplicações financeiras, independente de onde se*

encontrem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária ("Direitos da Conta Vinculada").

4.19.2.5. A Cessão Fiduciária será formalizada por meio de um "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão Fiduciária"), a ser celebrado entre as Intervenientes e o Agente Fiduciário, com interveniência da Emissora e do banco depositário, e registrado nos Cartórios de Títulos e Documentos das Cidades de São Paulo e Guarulhos, Estado de São Paulo e da Cidade de Cascavel, Estado do Paraná."

3.3. As Partes decidem alterar o item 5.1(xv) da Escritura de Emissão, devendo o item 5.1(xv) vigorar, a partir da presente data, com a seguinte redação:

"5.1. A Emissora está adicionalmente obrigada a:

(xv) manter válidas e em vigor as licenças relevantes, aprovações e requerimentos societários, governamentais, ambientais, legais ou regulamentares aplicáveis, necessárias para o exercício de suas atividades principais, ficando ressalvado, contudo, que somente será considerado inadimplemento a esta Cláusula 5.1, item "xv", caso a ausência ou insuficiência de qualquer licença, aprovação ou requerimento, acarrete na cessação do funcionamento (i) do Shopping Bonsucesso; (ii) do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center; ou (iii) do Cascavel JL Shopping Center por período superior a 30 (trinta) dias ininterruptos;"

3.4. As Partes decidem alterar o item 6.2 (j) da Escritura de Emissão, devendo o item 6.2 (j) vigorar, a partir da presente data, com a seguinte redação:

"6.2. O Agente Fiduciário, nomeado na presente Escritura de Emissão, declara sob as penas da lei, que:

(...)

(j) verificará a suficiência da garantia real adicional e fidejussória prestadas nesta Escritura de Emissão, mediante apresentação, pela Emissora, da planilha contendo os valores recebidos em razão da locação (i) das lojas do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center; e (ii) das lojas do Cascavel JL Shopping Center e do laudo de avaliação do imóvel objeto da Alienação Fiduciária, conforme previsto nas cláusulas 4.19.1.2 e 4.19.2.2.1, respectivamente; e"

3.5. As Partes decidem alterar o item 9.1. da Escritura de Emissão, a fim de incluir as informações das Intervenientes descritas abaixo:

**"Para as Intervenientes:**

**Send Empreendimentos e Participações Ltda.**

Avenida Angélica, 2.466, 21º andar, conjunto 211

CEP 01228-200, São Paulo - SP

At.: Sr. Alessandro Poli Veronezi

Tel.: (11) 3159-5100

Fax: (11) 3159-0122

E-mail: alessandro.veronezi@generalshopping.com.br;

**Levian Participações e Empreendimentos Ltda.**

Avenida Angélica, nº 2.466, 22º andar, conjunto 224

CEP 01228-200, São Paulo - SP

At.: Sr. Alessandro Poli Veronezi

Tel.: (11) 3159-5100

Fax: (11) 3159-0122

E-mail: alessandro.veronezi@generalshopping.com.br; e

**ABK do Brasil – Empreendimentos e Participações Ltda.**

Avenida Angélica, nº 2.466, 21º andar, conjunto 211

CEP 01228-200, São Paulo - SP

At.: Sr. Alessandro Poli Veronezi

Tel.: (11) 3159-5100

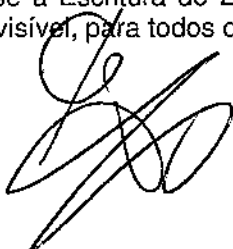
Fax: (11) 3159-0122

E-mail: alessandro.veronezi@generalshopping.com.br"

3.6. A Escritura de Emissão consolidada, refletindo as alterações deliberadas neste Terceiro Aditamento, terá a redação trazida no Anexo I a este Terceiro Aditamento.

**Cláusula Quarta – Da Ratificação e Arquivamento da Escritura de Emissão**

4.1. Ficam ratificadas todas as demais disposições constantes da Escritura de Emissão que não foram expressamente alteradas por este Terceiro Aditamento, sendo que este Terceiro Aditamento integra-se à Escritura de Emissão, alterando-a no que for cabível, mas formando um todo e único indivisível, para todos os fins de direito.



7 X



4.2. Este Terceiro Aditamento, bem como as posteriores alterações da Escritura de Emissão, serão arquivados na JUCESP, de acordo com o artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações.

Cláusula Quinta – Disposições Gerais, Foro de Eleição e Legislação Aplicável

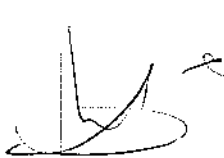
5.1. Este Terceiro Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento, por si e por seus sucessores.

5.2. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Terceiro Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

5.3. Este Terceiro Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

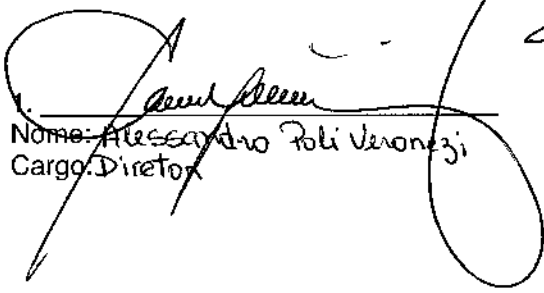
E por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente Terceiro Aditamento, em 6 (seis) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

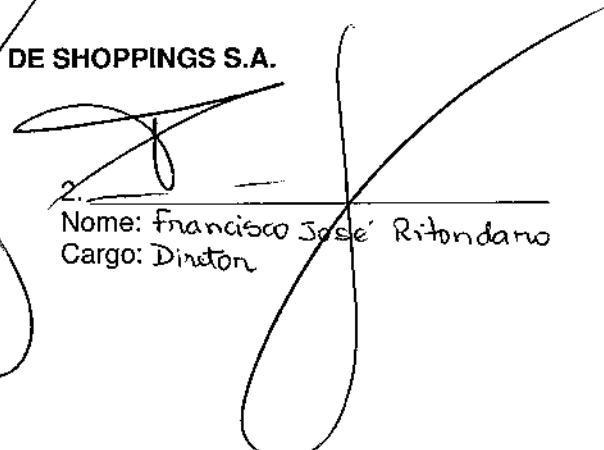
São Paulo, 05 de setembro de 2014.



Página de assinaturas 1/7 do Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em duas Séries, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A.

**SB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S.A.**

1.   
Nome: Alessandro Poli Veronezi  
Cargo: Diretor

2.   
Nome: Francisco José Ritondano  
Cargo: Diretor

Página de assinaturas 2/7 do Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em duas Séries, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A.

**PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**

Nome:  
Cargo:

Ana Eugênia J. S. Monteiro  
Procuradora

2.

Nome:  
Cargo:

Zélia Souza  
Procuradora

Página de assinaturas 3/7 do Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em duas Séries, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A.

**GENERAL SHOPPING BRASIL S.A.**

1.

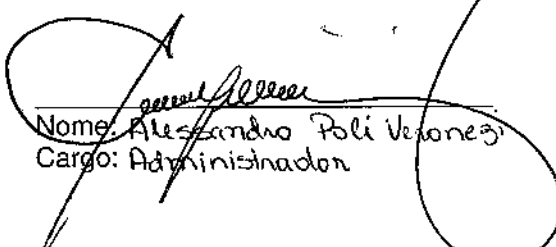
Nome: Alessandro Poli Veronzi  
Cargo: Diretor

2.

Nome: Francisco José Ritordano  
Cargo: Diretor

Página de assinaturas 4/7 do Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em duas Séries, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A.

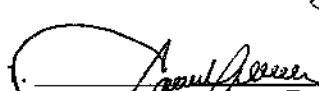
**SEND EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**



Nome: Alessandro Poli Veronez  
Cargo: Administrador

Página de assinaturas 5/7 do Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em duas Séries, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A.

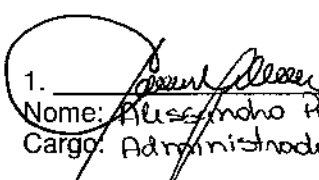
**LEVIAN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**

  
Nome: Alexandre Poli Veronaj  
Cargo: Administrador

2. \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

Página de assinaturas 6/7 do Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em duas Séries, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A.

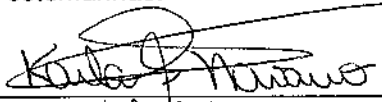
**ABK DO BRASIL - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

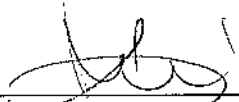
1.   
Nome: Alessandro Poli Veronezi  
Cargo: Administrador

2. \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

Página de assinaturas 7/7 do Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em duas Séries, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A.

Testemunhas:

  
Nome: Kátia Salomão Nunes  
CPF: 406.443.258-26

  
Nome: Antônio da Silva  
CPF: 2.598.404.38-03





## ANEXO I

*Consolidação do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Duas Séries, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A.*

A large, stylized handwritten signature in black ink, featuring a prominent circular loop at the top and several sweeping, overlapping strokes below.A small, handwritten mark or signature in black ink, consisting of a few sharp, intersecting strokes.A large, stylized handwritten signature in black ink, with a prominent vertical stroke and several sweeping, overlapping strokes.A small, handwritten signature or mark in black ink, consisting of a few simple, overlapping strokes.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL REAL E FIDEJUSSÓRIA, EM DUAS SÉRIES, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA SB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S.A.

Pelo presente instrumento particular,

(a) **SB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Estrada Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira n.º 5308, Jardim Albertina, CEP 07252-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.011.240/0001-66, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), sob o NIRE 35.300.352.556, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora");

(b) **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma do seu contrato social, na qualidade de agente fiduciário, nomeado nesta Escritura de Emissão (conforme definido abaixo), representando a comunhão dos titulares das debêntures da Emissão de Debêntures (conforme abaixo definido) ("Agente Fiduciário", sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante designados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte"); e

Na qualidade de intervenientes garantidores:

(c) **GENERAL SHOPPING BRASIL 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 Angélica, n.º 2466, 22º andar, conjunto 221, CEP 01.228-200, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.764.621/0001-53, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP, sob o NIRE 35.300.340.833, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Garantidora")

(d) **SEND EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica,

2.466, 21º andar, conjunto 211, inscrita no CNPJ/MF nº 02.001.679/0001-69, com seu Contrato Social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.219.832.144 ("Interveniente Send");

(e) **LEVIAN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.466, 22º andar, conjunto 224, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.487.141/0001-60, com seu Contrato Social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.210.545.029 ("Interveniente Levian") e

(f) **ABK DO BRASIL - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.466, 21º andar, conjunto 211, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.471.739/0001-15, com seu Contrato Social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.219.832.152 ("Interveniente ABK", e, juntamente com Interveniente Send e Interveniente Levian, "Intervenientes", e com a Garantidora, os "Intervenientes Garantidores")

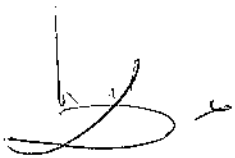
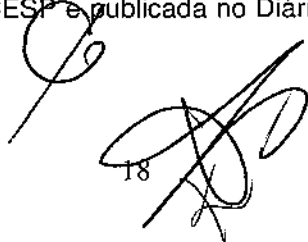
RESOLVEM, em regular forma de direito, celebrar este "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Duas Séries, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A." ("Emissão", "Debêntures" e "Escritura de Emissão", respectivamente), em observância às seguintes cláusulas e condições:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS AUTORIZAÇÕES**

1.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada com base na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 17 de outubro de 2012 ("AGE Emissora"), na qual foram deliberadas as condições da Emissão, nos termos do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

1.1.1 Por meio da AGE Emissora, a diretoria da Emissora também foi autorizada a contratar instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais para realizar a distribuição pública das Debêntures com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476 (conforme abaixo definido).

1.2. A prestação da Fiança (conforme abaixo definida) pela Garantidora nos termos desta Escritura de Emissão foi autorizada em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 16 de outubro de 2012, nos termos e sob a forma estabelecida em seu Estatuto Social, a qual será devidamente registrada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Valor Econômico".



## CLÁUSULA SEGUNDA – DOS REQUISITOS

A Emissão será realizada em observância aos seguintes requisitos:

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

2.1.1. A distribuição pública das Debêntures da Emissão será realizada nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 476"), e está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 476, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de colocação ("Oferta Restrita").

2.1.2. A Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários".

### 2.2. Arquivamento das Aprovações Societárias na Junta Comercial do Estado de São Paulo e Publicação dos Atos Societários

2.2.1. A ata da AGE Emissora foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") em 24 de outubro de 2012, sob o nº 465.085/12-0, nos termos da legislação em vigor, e será publicada no "Diário Oficial do Estado de São Paulo" ("DOESP") e no jornal "Monitor Mercantil" (referidos em conjunto como "Jornais de Divulgação da Emissora").

### 2.3. Registro desta Escritura de Emissão

2.3.1. A presente Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão registrados na JUCESP, nos termos do artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações.

2.3.2. A Emissora se compromete a enviar ao Agente Fiduciário cópia da Escritura de Emissão e da AGE Emissora, devidamente registrada nos termos deste item 2.3. e do item 2.2. acima, respectivamente, em até 5 (cinco) dias contados da obtenção do respectivo registro na JUCESP.

2.3.3. Caso a Emissora não realize o registro da Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos nos termos do item 2.3.1. acima, o Agente Fiduciário poderá, com base no artigo 62, parágrafo 2º, da Lei das Sociedades por Ações, promover o registro acima previsto, devendo a Emissora arcar com os respectivos custos de tais registros.

2.3.4. Em virtude da Fiança a que se refere o item 4.19.3 desta Escritura de Emissão, a ser prestada pela Garantidora em benefício dos Debenturistas, a presente Escritura de Emissão

será registrada no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na forma prevista na Lei n.º 6.015 de 31 de dezembro de 1973 e demais dispositivos legais aplicáveis. Uma via original da presente Escritura de Emissão, devidamente registrada na JUCESP e no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos, deverá ser entregue ao Agente Fiduciário em até 15 (quinze) dias a contar do último registro realizado.

#### **2.4. Registro para Colocação e Custódia Eletrônica**

2.4.1. As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos ("SDT") e do SND – Módulo Nacional de Debêntures ("SND"), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), sendo a distribuição, a custódia eletrônica e a liquidação financeira das Debêntures realizadas na CETIP.

2.4.2. Não obstante o descrito no item 2.4.1. acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados, nos mercados regulamentados de valores mobiliários e assim definidos nos termos do artigo 4º da Instrução CVM n.º 476 e do artigo 109 da Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada ("Investidores Qualificados" e "Instrução CVM n.º 409", respectivamente), depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Investidor Qualificado, conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM n.º 476, e considerando que a Emissora esteja em dia com as obrigações definidas no artigo 17 da Instrução CVM n.º 476.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

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

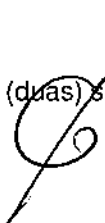
De acordo com o artigo 2º do seu estatuto social, a Emissora tem por objeto social a administração de bens próprios e de terceiros, a participação em negócios mobiliários e imobiliários, incorporações imobiliárias; e atividades correlatas ou assemelhadas.

#### **3.2. Número da Emissão**

A presente Escritura de Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Debêntures da Emissora.

#### **3.3. Séries**

A Emissão será realizada em 2 (duas) séries.



20



### 3.4. Valor Total da Emissão

O valor total da Emissão será de R\$78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), na Data de Emissão (conforme definido abaixo), sendo R\$39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais) o valor total da 1ª (primeira) série ("Série DI") e R\$39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais) o valor total da 2ª (segunda) série ("Série IPCA").

### 3.5. Quantidade de Debêntures

Serão emitidas 78 (setenta e oito) Debêntures, sendo 39 (trinta e nove) Debêntures da Série DI e 39 (trinta e nove) Debêntures da Série IPCA.

### 3.6. Destinação de Recursos

Os recursos captados por meio da Oferta Restrita serão utilizados pela Emissora para recomposição de caixa tendo em vista a aquisição do Shopping Bonsucesso.

### 3.7. Banco Mandatário e Agente Escriturador

O banco mandatário da Emissão será o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira, n.º 707, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001 04 ("Banco Mandatário", cuja definição inclui qualquer outra instituição que venha a suceder o Banco Mandatário na prestação dos serviços previstos nesta Escritura de Emissão) e o agente escriturador das Debêntures será a Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira, n.º 707, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001 64 ("Agente Escriturador", cuja definição inclui qualquer outra instituição que venha a suceder o Agente Escriturador na prestação dos serviços previstos nesta Escritura de Emissão).

## CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

### 4.1. Colocação e Plano de Distribuição

4.1.1. As Debêntures serão objeto de Oferta Restrita destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, em observância ao plano de distribuição previamente acordado entre a Emissora e o Coordenador Líder (conforme abaixo definido) e conforme estabelecido nesta Cláusula Quarta. A Oferta Restrita será realizada com a intermediação do Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2.041 e 2.235, 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 90.400.888/0001-42 ("Coordenador Líder"), sob regime de garantia firme de colocação para a totalidade das Debêntures, nos termos do "Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de

Colocação, de Debêntures Simples, em Duas Séries, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Real Adicional e Fidejussória, da 1ª (primeira) emissão da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A.", a ser celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição").

4.1.2. Observado o disposto na regulamentação aplicável, o Coordenador Líder organizará a colocação das Debêntures exclusivamente perante Investidores Qualificados, em atendimento aos procedimentos descritos na Instrução n.º CVM 476 ("Plano de Colocação"), observados os seguintes termos:

- (i) não será permitida a busca de Investidores Qualificados por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores;
- (ii) somente será permitida a procura de, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados pelo Coordenador Líder;
- (iii) as Debêntures somente poderão ser adquiridas por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados, nos termos da Instrução CVM n.º 476; e
- (iv) os Investidores Qualificados referidos no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM n.º 409 deverão subscrever Debêntures que representem um valor mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

4.1.2.1. Nos termos da Instrução CVM n.º 476 e para fins da Oferta Restrita, todos os fundos de investimento serão considerados Investidores Qualificados, ainda que se destinem a investidores não qualificados.

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

4.1.4. No ato de subscrição e integralização das Debêntures, cada Investidor Qualificado interessado na subscrição das Debêntures deverá fazê-la por meio da entrega ao Coordenador Líder de carta devidamente assinada, em termos e condições aceitáveis ao Coordenador Líder, afirmando estar ciente e concordar, no mínimo, que: (i) as informações recebidas são suficientes para a sua tomada de decisão a respeito da Oferta Restrita; (ii) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM e a ANBIMA; e (iii) as Debêntures estão sujeitas às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável e nesta Escritura de Emissão, dentre outras declarações.

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

4.1.6. Caso a Oferta Restrita seja cancelada ou revogada, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder, juntamente com a Emissora, comunicarão aos Investidores Qualificados o cancelamento da Oferta Restrita. Se o Investidor Qualificado já tiver efetuado o pagamento do Preço de Subscrição (conforme abaixo definido), o Preço de Subscrição será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se houver, dos tributos a ele incidentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta Restrita.

4.1.7. A Oferta Restrita será realizada em observância ao plano de distribuição previamente acordado entre a Emissora e o Coordenador Líder, conforme estabelecido neste item 4.1. e no Contrato de Distribuição.

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

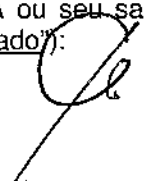
## **4.2. Data de Emissão das Debêntures**

Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 16 de outubro de 2012 ("Data de Emissão").

## **4.3. Valor Nominal Unitário das Debêntures**

O valor nominal unitário das Debêntures de cada Série, na Data de Emissão, será de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Valor Nominal Unitário").

4.3.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série DI não será corrigido ou atualizado por qualquer índice.

4.3.2. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série IPCA ou seu saldo, conforme aplicável, será atualizado, a partir da Data de Emissão, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE") e "Atualização Monetária da Série IPCA", respectivamente), calculado de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo o produto incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série IPCA ou seu saldo, conforme o caso, segundo a seguinte fórmula ("Valor Nominal Unitário Atualizado"): 



$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

Onde:

n = Número total de índices utilizados na atualização das Debêntures da Série IPCA, sendo "n" um número inteiro;

dup = número de Dias Úteis entre a última data de aniversário das Debêntures da Série IPCA e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro;

dut = número de Dias Úteis entre a última e a próxima data de aniversário, sendo "dut" um número inteiro;

NI<sub>k</sub> = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao respectivo mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário das Debêntures da Série IPCA. Após a data de aniversário, o valor do número-índice do IPCA do mês de atualização;

NI<sub>k-1</sub> = valor do número-índice do mês anterior ao mês "k".

Os fatores resultantes da expressão:  $\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$  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 casas decimais, sem arredondamento.

Considera-se como "data de aniversário" o dia 16 (dezesseis) de cada mês e, caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente. Considera-se como ano de atualização, o período anual compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas.

A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade.

Caso no mês de atualização o IPCA não esteja ainda disponível, será utilizada a última variação disponível do índice de preços em questão, observado o disposto na cláusula 4.3.3.

4.3.3. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA, para apuração dos valores devidos em cada evento de pagamento e/ou apuração do preço de subscrição será utilizada, em sua substituição, o índice que a BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA") adotar em contratos indexados ao IPCA, não cabendo, porém, quando da divulgação do número-índice devido, quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos Debenturistas. Se a não divulgação do IPCA for superior ao prazo de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA"), ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade legal de aplicação às Debêntures, ou por determinação judicial, o Agente Fiduciário, no caso de não haver índice substituto do IPCA, deverá, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis ou da data de extinção do IPCA ou de impossibilidade de aplicação às Debêntures por imposição legal ou determinação judicial, conforme o caso, convocar a Assembleia Geral de Debenturistas (no modo e prazos estipulados na Cláusula IX desta Escritura de Emissão e no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações), para a deliberação, de comum acordo com a Emissora e observada a Decisão Conjunta BACEN/CVM n.º 13, de 14 de março de 2003, e/ou regulamentação aplicável, do novo parâmetro a ser utilizado para fins de cálculo da Atualização Monetária que será aplicada, observado o disposto na Cláusula 4.3.2.

4.3.4. Caso não haja acordo sobre o novo índice para Atualização Monetária da Série IPCA entre a Emissora e os Debenturistas da Série IPCA representando, no mínimo, a maioria das Debêntures da Série IPCA em Circulação (conforme definido abaixo), a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures da Série IPCA em Circulação, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas da Série IPCA, pelo Valor Nominal Unitário atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios da Série IPCA (conforme definido abaixo) devidos até a data do efetivo resgate, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da data de pagamento dos Juros Remuneratórios da Série IPCA imediatamente anterior, conforme o caso e acrescido do Prêmio de Resgate da Série IPCA (conforme definido abaixo). Nesta alternativa, com a finalidade de apurar-se a

Atualização Monetária da Série IPCA com relação às Debêntures a serem resgatadas, será utilizada para cálculo do fator "C" a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

4.3.5. Não obstante o disposto acima, caso o IPCA volte a ser divulgado ou apurado antes da realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas da Série IPCA, a respectiva Assembleia Geral de Debenturistas da Série IPCA não será mais realizada e o IPCA então divulgado, a partir da respectiva data de referência, será empregado para apuração do fator "C" no cálculo da Atualização Monetária da Série IPCA.

#### **4.4. Conversibilidade, Forma e Comprovação de Titularidade das Debêntures**

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

4.4.2. Não serão emitidos certificados representativos das Debêntures, nos termos do artigo 63, parágrafo 2º, da Lei das Sociedades por Ações. Para todos os fins e efeitos legais, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo Agente Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP o extrato em nome dos titulares das Debêntures emitido pela CETIP.

#### **4.5. Espécie**

As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, e contarão com garantia real adicional e fidejussória.

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

4.6.1. As Debêntures serão subscritas pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido, para as Debêntures da Série IPCA, da Atualização Monetária da Série IPCA e, para todas as Debêntures, da Remuneração incidente entre a Data de Emissão e a data da efetiva integralização podendo ser colocadas com ágio ou deságio a ser definido, se for o caso, no ato de subscrição de cada série (para cada série, "Preço de Subscrição"), observado o disposto no artigo 4º, inciso II, da Instrução CVM n.º 476.

4.6.2. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, pelo Preço de Subscrição, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à CETIP.

#### **4.7. Prazo de Vigência e Data de Vencimento**

As Debêntures terão prazo de vigência de 10 (dez) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de outubro de 2022 ("Data de Vencimento").

#### 4.8. Amortização

4.8.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série DI será amortizado em parcelas iguais, mensais e consecutivas, com percentual de amortização sobre o Valor Nominal Unitário de 0,8333% (oitocentos e trinta e três milésimos por cento), sendo a primeira parcela amortizada em 16 de novembro de 2012 e a última parcela amortizada na Data de Vencimento, na qual será pago todo o saldo remanescente do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série DI.

4.8.2. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série IPCA será amortizado em parcelas anuais e consecutivas, com base no Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Série IPCA, nas datas indicadas na tabela a seguir, sendo a primeira parcela amortizada em 16 de novembro de 2013:

| Parcela | Datas de Amortização   | Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Série IPCA |
|---------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | 16 de novembro de 2013 | 10,0000%                                                                                |
| 2       | 16 de novembro de 2014 | 10,0000%                                                                                |
| 3       | 16 de novembro de 2015 | 10,0000%                                                                                |
| 4       | 16 de novembro de 2016 | 10,0000%                                                                                |
| 5       | 16 de novembro de 2017 | 10,0000%                                                                                |
| 6       | 16 de novembro de 2018 | 10,0000%                                                                                |
| 7       | 16 de novembro de 2019 | 10,0000%                                                                                |
| 8       | 16 de novembro de 2020 | 10,0000%                                                                                |
| 9       | 16 de novembro de 2021 | 10,0000%                                                                                |
| 10      | 16 de outubro de 2022  | Saldo remanescente                                                                      |
|         |                        | 100,00%                                                                                 |

#### 4.9. Remuneração

4.9.1. Remuneração das Debêntures da Série DI: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série DI ou sobre o Saldo do Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) das Debêntures da Série DI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extragrupo*, na forma percentual, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de um *spread* de 2,75% (dois inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, ("Juros Remuneratórios Série DI"), e pagos ao final de cada Período de

Capitalização, conforme definido no item 4.9.5. abaixo, de acordo com a fórmula indicada no item 4.9.1.1. abaixo ("Remuneração da Série DI").

4.9.1.1. As taxas médias diárias são acumuladas de forma exponencial utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis, desde a Data de Emissão ou da Data de Pagamento da Remuneração Série DI (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, que deve ocorrer ao final de cada Período de Capitalização.

4.9.1.2. A Remuneração da Série DI deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração da Série DI, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento, devido no final de cada Período de Capitalização;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série DI ou Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série DI, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

Fator de Juros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = (\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$$

FatorDI = produtivo das Taxas DI-Over, aplicado da data de início de capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

onde:

k = número de ordem das Taxas DI-Over, variando de 1 até "n";

$n$  = número total de Taxas DI-Over consideradas em cada Período de Capitalização, sendo " $n$ " um número inteiro;

$TDI_k$  = Taxa DI-Over, de ordem " $k$ ", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma;

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

onde:

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

FatorSpread = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma;

onde:

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

spread = spread de 2,7500 (dois inteiros e setenta e cinco centésimos), informado com 4 (quatro) casas decimais;

DP = é o número de Dias Úteis entre a Data de Emissão ou Data de Pagamento da Remuneração da Série DI imediatamente anterior, e a data atual, sendo "DP" um número inteiro;

4.9.1.3. O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

4.9.1.4. Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , 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.

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

4.9.1.6. O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

4.9.1.7. A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

4.9.1.8. Caso a Taxa DI não esteja disponível quando da apuração da Remuneração da Série DI, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI aplicável que estiver disponível naquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto por parte dos titulares das Debêntures da Série DI, quando da divulgação da Taxa DI disponível.

4.9.1.9. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral dos titulares das Debêntures da Série DI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento de qualquer dos referidos eventos ou da data em que tais eventos se tornarem públicos, na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e nesta Escritura de Emissão, para que os titulares das Debêntures da Série DI deliberem, de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro de remuneração a ser aplicado ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação da Taxa Substitutiva, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração do Fator DI, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os titulares das Debêntures da Série DI, caso tenha ocorrido pagamento de Remuneração da Série DI até a data de deliberação da Taxa Substitutiva.

4.9.1.10. Na hipótese de não instalação da Assembleia Geral de Debenturistas da Série DI prevista no item 4.3.3. acima ou, caso instalada, não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e os titulares das Debêntures da Série DI representando a maioria das Debêntures da Série DI em Circulação, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures da Série DI em Circulação, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas da Série DI ou em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração das Debêntures da Série DI devida até a data da efetiva aquisição, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão.

4.9.1.11. As Debêntures da Série DI resgatadas antecipadamente nos termos deste item serão canceladas pela Emissora. Nesta alternativa, para o cálculo da Remuneração das Debêntures da Série DI a serem resgatadas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.9.1.12. A Remuneração da Série DI será paga em parcelas mensais consecutivas, e nas mesmas datas de pagamento das parcelas de amortização da Série DI, sendo a primeira parcela paga em 16 de novembro de 2012 e a última na Data de Vencimento (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração da Série DI").

4.9.2. Remuneração das Debêntures da Série IPCA: Sobre o Valor Nominal Atualizado das Debêntures da Série IPCA ou sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado das Debêntures da Série IPCA, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à taxa de 7,5% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ("Juros Remuneratórios Série IPCA") ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da Série IPCA", sendo a Remuneração das Debêntures da Série DI e a Remuneração das Debêntures da Série IPCA referidas em conjunto como "Remuneração").

4.9.3. O cálculo da Remuneração das Debêntures da Série IPCA obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = \{VNa \times [FatorJuros - 1]\}$$

onde,

J = valor da Remuneração das Debêntures da Série IPCA, devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Atualizado ou saldo do Valor Nominal Atualizado das Debêntures da Série IPCA, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = \left[ \left( 1 + \frac{Taxa}{100} \right)^{\frac{dut}{252}} \right]$$

onde,

taxa = taxa utilizada para cálculo da Remuneração das Debêntures da Série IPCA, expressa em forma percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais equivalente a 7,5% (sete inteiros e cinquenta centésimos).

dut = é o número de Dias Úteis entre a Data de Emissão ou Data de Pagamento da Remuneração da Série DI imediatamente anterior, e a data atual, sendo "DP" um

número inteiro;

4.9.4. A Remuneração das Debêntures da Série IPCA será paga em parcelas semestrais e consecutivas nos meses de maio e novembro de cada ano a partir de 16 de maio de 2013 (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração da Série IPCA", sendo, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração da Série DI, "Data de Pagamento da Remuneração").

4.9.5. Para fins de cálculo da Remuneração, define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração correspondente ao período. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

4.9.6. Caso uma Data de Pagamento da Remuneração não seja um Dia Útil, o pagamento deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente subsequente.

4.9.7. Farão jus à Remuneração aqueles que sejam titulares de Debêntures ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração.

4.9.8. Para fins desta Escritura de Emissão, define-se "Saldo do Valor Nominal Unitário" o Valor Nominal Unitário das Debêntures atualizado, conforme o caso, da respectiva série remanescente após cada Data de Amortização da respectiva série, conforme o caso.

#### **4.10. Repactuação Programada**

As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

#### **4.11. Vencimento Antecipado**

4.11.1. Observado o disposto nos itens 4.11.3 e 4.11.4 abaixo, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações relativas às Debêntures e exigir o imediato pagamento pela Emissora do Valor Nominal Unitário das Debêntures em Circulação acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis*, conforme disposto no item 4.9. acima, a partir da Data de Emissão até a data do seu efetivo pagamento e, no caso das Debêntures da Série IPCA, acrescido do Prêmio de Resgate da Série IPCA (conforme definido abaixo), bem como demais encargos devidos e não pagos até a Data de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial à Emissora, na ciência da ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses ("Evento de Inadimplemento"):

(a) sem a prévia e expressa anuência de 75% dos Debenturistas, fusão, cisão ou incorporação (i) da Emissora ou (ii) dos Intervenientes Garantidores, desde que referida operação societária ocasione rebaixamento da classificação de risco (*rating*) atual dos Intervenientes Garantidores em dois notches;

(b) se as declarações prestadas pela Emissora e/ou pelos Intervenientes Garantidores nesta Escritura forem falsas ou incorretas em qualquer aspecto relevante, e que não tiverem sido sanadas, quando possível, no prazo até 10 (dez) Dias Úteis contados de notificação recebida nesse sentido do Agente Fiduciário;

(c) se for movida qualquer espécie de ação administrativa ou judicial contra a Emissora ou os Intervenientes Garantidores que afete direta e inequivocamente qualquer dos bens ou direitos dados em garantia às Debêntures, ou caso os bens ou direitos dados em garantia às Debêntures se tornem inválidos, inúteis, inábeis, inexecutáveis ou impróprios para garantir as obrigações e, em quaisquer das hipóteses aqui descritas, os referidos bens e direitos dados em garantia das Debêntures não tenham sido substituídos ou reforçados, nos termos dos Contratos de Garantias;

(d) a ocorrência de qualquer das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro, ou demais legislações aplicáveis;

(e) se a Emissora e/ou as Intervenientes onerarem, gravarem, alienarem ou oferecerem em garantia a terceiros sob qualquer forma os bens dados em garantia, inclusive a Fração Ideal do Imóvel Objeto da Garantia (conforme abaixo definido), para garantir as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão;

(f) ocorrência de protesto legítimo de títulos contra a Emissora e/ou contra os Intervenientes Garantidores de valor superior a R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), no mercado local ou internacional, salvo se tais protestos sejam, comprovadamente, quitados, garantidos, sustados, extintos ou suspensos no prazo legal;

(g) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou autofalência da Emissora, dos Intervenientes Garantidores e/ou de suas controladas cujos patrimônios líquidos, de acordo com as demonstrações financeiras anuais consolidadas de cada controlada dos Intervenientes Garantidores para o período encerrado em 31 de dezembro do ano imediatamente anteriores ao evento, sejam, individualmente ou em conjunto, superior a R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), independentemente de deferimento ou de seu processamento, para os casos de recuperação, ou do pedido de autofalência;

(h) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora ou dos Intervenientes Garantidores;

(i) inadimplemento de obrigações pecuniárias da Emissora, e/ou dos Intervinentes Garantidores, decorrentes da Escritura de Emissão, da Fiança ou dos Contratos de Garantia não sanadas no prazo de 2 (dois) Dias Úteis;

(j) inadimplemento de obrigações financeiras de responsabilidade da Emissora ou dos Intervinentes Garantidores, e/ou quaisquer sociedades direta ou indiretamente controladoras ou controladas pela Emissora ou pelos Intervinentes Garantidores, inclusive no exterior, decorrente(s) de títulos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida celebrados com os Debenturistas, que sejam debenturistas na data do inadimplemento, e/ou quaisquer sociedades, direta ou indiretamente, controladoras ou controladas pelos Debenturistas não sanadas no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contado da data do respectivo inadimplemento;

(k) decretação do vencimento antecipado de débito de responsabilidade da Emissora e/ou dos Intervinentes Garantidores em valor individual superior a R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), decorrente de títulos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida celebrados com terceiros, inclusive no exterior;

(l) descumprimento, pela Emissora e/ou pelos Intervinentes Garantidores, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão, Fiança e/ou nos Contratos de Garantia, não sanada no prazo até 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento pela Emissora de notificação nesse sentido enviada pelo Agente Fiduciário. O período de cura descrito neste item não se aplicará às obrigações descritas nas cláusulas 4.21.1, 4.21.2 e 5.1., alínea "xv";

(m) realização de redução de capital com restituição aos acionistas de parte do valor das ações pela Emissora sem prévia anuência de titulares das Debêntures representando 75% das Debêntures em circulação;

(n) amortização de ações da Emissora, ou, ainda, reembolso de ações de acionistas da Emissora, nos termos do artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, após a data de assinatura da Escritura de Emissão, sem prévia anuência de titulares das Debêntures representando 75% das Debêntures em circulação;

(o) decretação de falência da Emissora e/ou de suas controladas e/ou dos Intervinentes Garantidores;

(p) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e/ou de suas controladas e/ou dos Intervinentes Garantidores não devidamente elidido(s) no prazo legal;

(q) não cumprimento pela Emissora e/ou pelos Intervinentes Garantidores de qualquer decisão ou sentença judicial condenatória transitada em julgado ou arbitral definitiva de valor superior a R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais);

(r) transformação da Emissora em sociedade limitada;

(s) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa a terceiros, pela Emissora e/ou pelos Intervinentes Garantidores, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e/ou na Fiança e/ou nos Contratos de Garantia sem prévia expressa anuência dos titulares das Debêntures representando 75% das Debêntures em circulação;

(t) autuação pelos órgãos governamentais de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, contra a qual não tenham sido interpostos os recursos competentes nas esferas administrativa e judicial que possa vir afetar de maneira relevante, a critério do Agente Fiduciário, a capacidade operacional, legal ou financeira da (i) Emissora e/ou (ii) dos Intervinentes Garantidores, que possa vir afetar a sua capacidade operacional, legal ou financeira em valor igual ou superior a R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais); e

(u) caso ocorra alteração de controle da Emissora, salvo se tal alteração de controle (i) resultar na Emissora sendo controlada, quer direta quer indiretamente, pela Garantidora ou (ii) for previamente aprovada por titulares das Debêntures representando no mínimo 75% das Debêntures em circulação.

4.11.2. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada pela Emissora ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência. O descumprimento, pela Emissora, da obrigação prevista neste item 4.11.2. não impedirá o Agente Fiduciário ou os titulares das Debêntures de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou nesta Escritura de Emissão e nos demais documentos da Emissão, inclusive o direito de declarar vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Cláusula Quarta.

4.11.3. Para os fins de que trata essa Escritura de Emissão, "Data de Vencimento Antecipado" será qualquer uma das seguintes datas: (i) na hipótese dos eventos previstos nas alíneas "g", "h", "i", "k" e "o" do item 4.11.1. acima, será a data em que ocorrer qualquer dos eventos ali referidos, quando o vencimento antecipado das Debêntures, independente de notificação do Agente Fiduciário nesse sentido, será declarado automaticamente pelo Agente Fiduciário; (ii) ocorrendo os demais eventos previstos nas alíneas do item 4.11.1. acima, será a data em que se realizar a Assembleia Geral de Debenturistas de que trata o item 4.11.3. abaixo, exceto se tal Assembleia Geral deliberar pelo não vencimento antecipado das Debêntures. O Agente Fiduciário deverá comunicar a declaração do vencimento antecipado das Debêntures à Emissora no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que (a) tiver ciência da ocorrência de qualquer dos eventos referidos no item (i) acima, de acordo com a Cláusula Nona desta Escritura de Emissão, ou (b) se realizar a Assembleia Geral de que trata o item (ii) acima.

4.11.4. Na ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 4.11.3(ii) acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência da ocorrência do referido evento, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre a eventual declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

4.11.4.1 Na hipótese descrita no item 4.11.4. acima, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração e, no caso das Debêntures da Série IPCA, do Prêmio de Resgate da Série IPCA (conforme definido abaixo), conforme aplicável, bem como outros encargos devidos até a data do efetivo pagamento, a menos que titulares de Debêntures que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação optem por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, hipótese na qual não haverá vencimento antecipado das Debêntures.

4.11.4.2. Caso a Assembleia Geral de Debenturistas mencionada no item 4.11.4 acima não seja instalada por falta de quórum, em primeira e segunda convocação, o Agente Fiduciário também deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração e outros encargos devidos até a data do efetivo pagamento.

4.11.5. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures pelo Agente Fiduciário, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures em circulação acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a Data de Vencimento e, no caso das Debêntures da Série IPCA, acrescido do Prêmio de Resgate da Série IPCA (conforme definido abaixo), bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão.

4.11.5.1. O pagamento dos valores mencionados no item 4.11.5. acima, bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, será realizado em até 2 (dois) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pelo Agente Fiduciário à Emissora, nos termos da Cláusula Nona desta Escritura de Emissão, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos no item 4.13. abaixo.

4.11.5.2. No caso de realização dos pagamentos citados por meio da CETIP, a CETIP deverá ser comunicada com, no mínimo, 2 (dois) dias de antecedência.

4.11.5.3. As Debêntures objeto do procedimento descrito no item 4.11.5. acima serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

4.11.5.4. O Agente Fiduciário deverá comunicar a CETIP sobre eventual declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

#### 4.12. Resgate Antecipado

##### Resgate Antecipado das Debêntures Série DI

4.12.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar o resgate antecipado total das Debêntures da Série DI, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, pelo Preço de Resgate da Série DI (conforme abaixo definido) ("Resgate Antecipado da Série DI"). O Resgate Antecipado das Debêntures da Série DI será operacionalizado da seguinte forma:

(i) por meio de comunicação enviada ao Agente Fiduciário com antecedência de ao menos 7 (sete) Dias Úteis da data prevista para o Resgate Antecipado da Série DI, que deverá encaminhá-la a totalidade dos Debenturistas da Série DI ("Comunicação de Resgate Antecipado DI") com antecedência de ao menos 5 (cinco) Dias Úteis da data prevista para o Resgate Antecipado da Série DI, a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado da Série DI, incluindo: (a) a data para o Resgate Antecipado da Série DI e o efetivo pagamento aos Debenturistas da Série DI; (b) o Preço de Resgate da Série DI (conforme abaixo definido); e (c) as demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Debenturistas da Série DI;

(ii) o valor a ser pago aos Debenturistas da Série DI a título de Resgate Antecipado da Série DI será equivalente ao Valor Nominal Unitário não amortizado, acrescido da Remuneração da Série DI calculada nos termos do item 4.9. desta Escritura de Emissão e demais encargos devidos e ainda não pagos até a data do Resgate Antecipado da Série DI, calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão ou a data do último pagamento efetivo da Remuneração da Série DI até a data do efetivo resgate ("Preço de Resgate Série DI"), acrescido de prêmio correspondente aos seguintes percentuais aplicados sobre o montante resgatado ("Prêmio de Resgate da Série DI"), observado o disposto no item 4.12.5.:

| Período do Resgate Antecipado – Meses Decorridos | Prêmio do Resgate Antecipado |
|--------------------------------------------------|------------------------------|
| 13                                               | 1,00%                        |
| 18                                               | 1,00%                        |
| 24                                               | 0,95%                        |
| 30                                               | 0,90%                        |

|     |       |
|-----|-------|
| 36  | 0,85% |
| 42  | 0,80% |
| 48  | 0,75% |
| 54  | 0,70% |
| 60  | 0,65% |
| 66  | 0,60% |
| 72  | 0,55% |
| 78  | 0,50% |
| 84  | 0,45% |
| 90  | 0,40% |
| 96  | 0,35% |
| 102 | 0,30% |
| 108 | 0,25% |
| 114 | 0,20% |
| 120 | 0,15% |

(iii) por meio de comunicação enviada pela Emissora ao Banco Mandatário, com antecedência de até 1 (um) Dia Útil da data prevista para o Resgate Antecipado Série DI, informar o Preço de Resgate Série DI e o Prêmio de Resgate da Série DI;

(iv) o pagamento do Preço de Resgate Série DI e do Prêmio de Resgate da Série DI

aos respectivos Debenturistas Série DI deverá ser realizado de acordo com o disposto no item 4.17. abaixo, sendo certo que todas as Debêntures objeto de Resgate Antecipado Série DI deverão ser canceladas, observada a regulamentação em vigor; e

(v) caso as Debêntures estejam custodiadas na CETIP, o Resgate Antecipado Série DI seguirá os procedimentos da CETIP. Para tal, a CETIP deverá ser notificada pela Emissora e pelo Agente Fiduciário do Resgate Antecipado Série DI, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis de sua realização.

#### Resgate Antecipado das Debêntures da Série IPCA

4.12.2. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar o resgate antecipado total das Debêntures da Série IPCA, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, pelo Preço de Resgate da Série IPCA (conforme abaixo definido) ("Resgate Antecipado da Série IPCA" e, em conjunto com o Resgate Antecipado da Série DI, "Resgate Antecipado").

4.12.3. Os valores pagos pela Emissora pelo Resgate Antecipado da Série IPCA serão o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures em Circulação, conforme aplicável, acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis*, conforme disposto no item 4.9. a partir da Data de Emissão, ou último pagamento, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, acrescido do Prêmio de Resgate da Série IPCA (conforme definido abaixo), bem como demais encargos devidos e não pagos até a Data do Resgate Antecipado, onde:

"Prêmio de Resgate da Série IPCA": valor presente da Remuneração das Debêntures da Série IPCA devida e não paga dos fluxos futuros até o vencimento, que será descontada pelos juros de mercado acrescido de 0,50% a.a., base exponencial 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo prazo remanescente das Debêntures, observado o disposto no item 4.12.5.

$$\text{Prêmio} = \sum_{k=1}^n \left[ \frac{Vne \times \left[ \left( 1 + \frac{\text{taxa}}{100} \right)^{\frac{dut}{252}} - 1 \right] \times \text{Cresgate} + Vne_k \times \text{Cresgate}}{\left( 1 + \frac{\text{Juros de Mercado}}{100} \right)^{\frac{nk}{252}} \times \left( 1 + \frac{0,50}{100} \right)^{\frac{nk}{252}}} \right]$$

Onde:

VNe = Valor Nominal Unitário ou Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNe<sub>k</sub> = Valor Nominal Unitário a ser Amortizado das Debêntures informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

taxa = taxa utilizada para cálculo da Remuneração das Debêntures da Série IPCA, expressa em forma percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais equivalente a 7,5% (sete inteiros e cinquenta centésimos).

dut = número de Dias Úteis entre a data do próximo evento e a data do evento anterior, sendo "dut" um número inteiro;

Cresgate = Fator da variação acumulada do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data do efetivo Resgate Antecipado das Debentures;

n<sub>k</sub> = número de Dias Úteis entre a data do efetivo resgate antecipado das Debêntures, exclusive, e a data do evento programado de cada parcela "k" vincenda inclusive.

Juros de Mercado = Serão determinados com base no cupom de mercado da Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B) de prazo semelhante ao prazo médio dos fluxos remanescentes das Debêntures. O cupom de mercado será ajustado para que a NTN-B, composta pelo cupom de mercado e atualização monetária do IPCA para o prazo remanescente, seja equivalente a 100% da curva de CDI da BM&FBOVESPA de prazo semelhante.

4.12.4. O Resgate Antecipado das Debêntures da Série IPCA será operacionalizado da seguinte forma:

(i) por meio de comunicação enviada ao Agente Fiduciário com antecedência de ao menos 7 (sete) Dias Úteis da data prevista para o Resgate Antecipado da Série IPCA, que deverá encaminhá-la a totalidade dos Debenturistas da Série IPCA ("Comunicação de Resgate Antecipado IPCA") com antecedência de ao menos 5 (cinco) Dias Úteis da data prevista para o Resgate Antecipado da Série IPCA, a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado da Série IPCA, incluindo: (a) a data para o Resgate Antecipado da Série IPCA e o efetivo pagamento aos Debenturistas da Série IPCA; (b) o Preço de Resgate da Série IPCA (conforme abaixo definido); e (d) as demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Debenturistas da Série IPCA;

(iii) por meio de comunicação enviada pela Emissora ao Banco Mandatário, com

antecedência de até 1 (um) Dia Útil da data prevista para o Resgate Antecipado, informar o Preço de Resgate;

(iv) o pagamento do Preço de Resgate Antecipado da Série IPCA aos respectivos Debenturistas da Série IPCA deverá ser realizado de acordo com o disposto no item 4.17. abaixo, sendo certo que todas as Debêntures objeto de Resgate Antecipado das Debêntures da Série IPCA deverão ser canceladas, observada a regulamentação em vigor; e

(v) caso as Debêntures estejam custodiadas na CETIP, o Resgate Antecipado da Série IPCA seguirá os procedimentos da CETIP. Para tal, a CETIP deverá ser notificada pela Emissora e pelo Agente Fiduciário do Resgate Antecipado das Debêntures da Série IPCA, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis de sua realização.

4.12.5. Na hipótese de Resgate Antecipado, em qualquer uma das séries e no prazo de até 12 (doze) meses a contar da data de integralização, os valores pagos em razão do Resgate Antecipado serão acrescidos de um prêmio *flat* indicativo sobre o valor resgatado ("Prêmio de Resgate Antecipado") equivalente a: (a) 40 (quarenta) pontos base *flat* no caso do recurso para a liquidação ser proveniente de fundo imobiliário contratado junto ao Coordenador Líder; e (b) 50 (cinquenta) pontos base *flat* no caso do recurso para a liquidação ser proveniente de fundo imobiliário contratado em outra instituição financeira.

#### 4.13. Multa e Juros Moratórios

Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida aos titulares de Debêntures, inclusive, mas não se limitando, da Remuneração devida nos termos desta Escritura de Emissão, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da Remuneração, (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, ambos incidentes sobre as quantias em atraso.

#### 4.14. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

Sem prejuízo do disposto no item 4.13. acima, o não comparecimento do titular de Debêntures para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora na data prevista nesta Escritura de Emissão ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração, encargos moratórios ou de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe assegurado, todavia, o direito adquirido até a data em que os recursos se tornarem disponíveis no respectivo vencimento.

#### 4.15. Local de Pagamento

Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora por meio da CETIP, em conformidade com o procedimento da CETIP, caso as Debêntures estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, ou pela Emissora, por meio do Banco Mandatário, caso as Debêntures não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP.

#### 4.16. Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o primeiro Dia Útil subsequente se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo.

#### 4.17. Publicidade

Todos os atos e decisões relevantes decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, os interesses dos titulares das Debêntures, a critério razoável da Emissora, deverão ser obrigatoriamente publicados sob a forma de "Aviso aos Debenturistas" nos Jornais de Divulgação da Emissora, bem como na página da Emissora na rede internacional de computadores [www.generalshopping.com.br](http://www.generalshopping.com.br). A Emissora poderá alterar os Jornais de Divulgação da Emissora por outros jornais de grande circulação mediante comunicação por escrito ao Agente Fiduciário e a publicação, na forma de aviso, no jornal a ser substituído.

#### 4.18. Imunidade Tributária

Caso qualquer titular de Debêntures goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, referido titular de Debêntures deverá encaminhar ao Banco Mandatário, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis antes da data prevista para recebimento de pagamentos referentes às Debêntures, documentação comprobatória da referida imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado de seu pagamento os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

#### 4.19. Garantias

O pagamento do valor total da dívida da Emissora representada pelas Debêntures, na Data de Emissão, acrescido da Remuneração e dos encargos moratórios aplicáveis, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão, inclusive, mas não

limitado, àquelas devidas ao Agente Fiduciário ("Valor Garantido") é garantido na forma disposta neste item.

#### 4.19.1. Alienação Fiduciária

4.19.1.1. A Emissora constituirá alienação fiduciária, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, em garantia do integral pagamento do Valor Garantido, sobre a fração ideal de 51% (cinquenta e um por cento) do imóvel no qual se situa o Shopping Bonsucesso, a fim de garantir todas as obrigações, principais e acessórias, das Debêntures ("Fração Ideal do Imóvel Objeto da Garantia" e "Alienação Fiduciária", respectivamente).

4.19.1.2. Caberá ao Agente Fiduciário realizar a verificação do valor do objeto da Alienação Fiduciária, nos termos da Instrução da CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada ("Instrução CVM 28"), por meio de laudo de avaliação datado de 18 de março de 2013, apresentado pela Emissora ao Agente Fiduciário.

4.19.1.3. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro da Alienação Fiduciária e elaboração do laudo de avaliação mencionado na cláusula 4.19.1.2 são de responsabilidade exclusiva da Emissora.

#### 4.19.2. Cessão Fiduciária

4.19.2.1. O fiel, pontual e integral pagamento do Valor Garantido será garantido pela cessão fiduciária dos direitos creditórios descritos no item 4.19.2.2. abaixo, assim como os direitos sobre a conta em que os mesmos serão depositados descritos no item 4.19.2.3. ("Cessão Fiduciária Aluguel" e "Cessão Fiduciária Conta", em conjunto, "Cessão Fiduciária" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária, "Garantias"), os quais serão cedidos fiduciariamente em caráter irrevogável e irretratável, aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, nos termos e condições constantes do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme abaixo definido.

4.19.2.2. As Intervenientes cederão fiduciariamente os recebíveis atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos com relação aos valores depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada (conforme abaixo definido) decorrentes do fluxo de aluguel (i) das lojas do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center, detidos pela Interveniente Levian e pela Interveniente ABK; e (ii) das lojas do Cascavel JL Shopping Center, detidos pela Interveniente Send ("Direitos de Crédito Aluguel") cuja soma seja em valor equivalente a 120% (cento e vinte por cento) do valor referente à parcela de amortização da Série DI somada à parcela de Amortização da Série IPCA, conforme o caso, vincenda(s) no mês imediatamente seguinte, observado que as parcelas de amortização da Série IPCA são devidas anualmente, conforme cronograma de amortização previsto no item 4.8.2 acima ("Montante Mínimo").

4.19.2.2.1. Caberá ao Agente Fiduciário realizar a verificação mensal do atendimento ao Montante Mínimo. Para efeito da verificação ora descrita, a Emissora deverá apresentar ao

Agente Fiduciário em 15 (quinze) Dias Úteis após o término de cada trimestre calendário, a partir da Data de Emissão e até a Data de Vencimento, planilha contendo o valor recebido em razão da locação (i) das lojas do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center; e (ii) das lojas do Cascavel JL Shopping Center, cuja veracidade deverá ser confirmada por quaisquer dois diretores da Emissora e/ou das Intervenientes, conforme aplicável, e que deverá ser considerado válido para todos os efeitos desta Escritura de Emissão.

4.19.2.3. A Emissora obriga-se a reforçar a Cessão Fiduciária ou substituí-la por outra garantia, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data em que for notificada nesse sentido, sempre que for verificado o não atendimento do Montante Mínimo.

4.19.2.4. As Intervenientes cederão fiduciariamente todos os direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos com relação aos valores depositados ou que venham a ser depositados em conta corrente de titularidade das Intervenientes, conforme o Contrato de Cessão Fiduciária, abaixo definido, inclusive suas eventuais aplicações financeiras e os proventos oriundos de tais aplicações financeiras, independente de onde se encontrem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária ("Direitos da Conta Vinculada").

4.19.2.5. A Cessão Fiduciária será formalizada por meio de um "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão Fiduciária"), a ser celebrado entre as Intervenientes e o Agente Fiduciário, com interveniência da Emissora e do banco depositário, e registrado nos Cartórios de Títulos e Documentos das Cidades de São Paulo e Guarulhos, Estado de São Paulo e da Cidade de Cascavel, Estado do Paraná.

#### 4.19.3. Fiança da Garantidora

4.19.3.1. Como garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Debêntures, a Garantidora presta fiança em favor dos Debenturistas ("Fiança"), representados pelo Agente Fiduciário, obrigando-se como fiadora e principal pagadora pelo pagamento do Valor Garantido, nos termos descritos a seguir.

4.19.3.2. A Garantidora declara-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, fiadora e principal pagadora do Valor Garantido.

4.19.3.3. O Valor Garantido será pago pela Garantidora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado a partir da comunicação por escrito enviada pelo Agente Fiduciário a Garantidora informando a falta de pagamento, na data de pagamento respectiva, de qualquer valor devido pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, aos montantes devidos aos titulares das Debêntures a título de principal, Remuneração ou encargos de qualquer natureza, ou ainda àquelas devidas ao Agente Fiduciário. Os pagamentos serão realizados pela Garantidora fora do sistema da CETIP.

4.19.3.4. A Garantidora expressamente renuncia aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 366, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil e artigos 77 e 595, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

4.19.3.5. A Garantidora sub-rogar-se-á nos direitos dos Debenturistas caso venha a pagar integralmente o Valor Garantido.

4.19.3.6. A presente Fiança entrará em vigor na Data de Emissão, permanecendo válida e vigente em todos os seus termos até o pagamento integral do Valor Garantido.

4.19.3.7. A Fiança de que trata esta Cláusula foi devidamente aprovada nos termos dos documentos constitutivos da Garantidora, nos termos do item 1.2. acima.

4.19.3.8. A presente Fiança poderá ser executada e exigida pelo Agente Fiduciário quantas vezes for necessário até a integral liquidação do Valor Garantido.

4.19.3.9. A Fiança prestada nos termos do item 4.19.1 vincula a Garantidora, bem como seus sucessores a qualquer título, inclusive na hipótese de qualquer reorganização societária, cisão, fusão, incorporação, alienação de controle, que ocorra com a Garantidora, devendo esta, ou seus sucessores, a qualquer título, assumir integralmente e prontamente a Fiança prestada nos termos desta Escritura de Emissão. Nesta hipótese, a presente Escritura de Emissão deverá ser aditada para que constem os dados da(s) sociedade(s) sucessora(s) da Garantidora.

#### **4.20. Aditamento à Presente Escritura de Emissão**

Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser firmados pela Emissora, pelos Intervenientes Garantidores e pelo Agente Fiduciário após aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas, conforme Cláusula Sétima abaixo, e posteriormente arquivados na JUCESP.

#### **4.21. Do Registro dos Contratos de Garantia**

4.21.1. A Emissora deverá apresentar, no prazo de 20 (vinte) dias consecutivos a contar da data de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária, o comprovante de seu registro, de qualquer aditamento e dos respectivos termos de cessão fiduciária, às suas expensas, junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes.

4.21.2. A Emissora deverá apresentar ao Agente Fiduciário, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura do contrato formalizando a Alienação Fiduciária, o respectivo comprovante de registro no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP.

#### 4.22. Do Registro da Fiança

Em virtude da Fiança a que se refere o item 4.19.3 desta Escritura de Emissão, a ser prestada pela Garantidora em benefício dos Debenturistas, a presente Escritura de Emissão será registrada no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na forma prevista na Lei n.º 6.015 de 31 de dezembro de 1973 e demais dispositivos legais aplicáveis.

#### CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

5.1. A Emissora está adicionalmente obrigada a:

- (i) cumprir integralmente com todas as suas obrigações previstas nos Contratos de Garantia e na presente Escritura de Emissão, mas não se limitando à obrigação de destinar os recursos obtidos com a Oferta Restrita exclusivamente para os fins descritos no item 3.6. desta Escritura de Emissão;
- (ii) manter contratados durante a vigência das Debêntures, às suas expensas, a CETIP, o Agente Fiduciário, o Banco Mandatário e o Escriturador;
- (iii) apresentar imediatamente ao público as decisões tomadas pela Emissora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes, nos termos da regulamentação expedida pela CVM, especialmente a Instrução CVM 476;
- (iv) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
  - (a) dentro de, no máximo, 03 (três) meses após o término de cada exercício social, cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes registrados na CVM, bem como as suas demonstrações financeiras com data base em 31 de dezembro de cada ano, objeto de revisão especial por parte dos auditores independentes registrados na CVM no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados do encerramento do semestre;
  - (b) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo registro na Junta Comercial, prontamente fornecer cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas;
  - (c) informações a respeito de qualquer dos eventos de vencimento antecipado previstos na Escritura de Emissão imediatamente após a sua ocorrência. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os titulares das Debêntures de, a seu exclusivo critério, exercer suas faculdades,

pretensões e poderes, previstos na Escritura de Emissão, inclusive o de declarar o vencimento antecipado;

- (d) enviar o organograma, os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada ("Instrução CVM 28"), que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo na CVM. O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, o controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; e
- (e) disponibilizar laudo de avaliação do imóvel objeto da Alienação Fiduciária, datado de 18 de março de 2013, conforme mencionado na cláusula 4.19.1.2 acima.
- (v) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações e pela regulamentação da CVM, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor;
- (vi) atender integralmente as obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, abaixo transcritas:
  - (a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com a regulamentação da CVM;
  - (b) submeter suas demonstrações financeiras à auditoria, por auditor registrado na CVM;
  - (c) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 03 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
  - (d) manter os documentos mencionados no item (c) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 03 (três) anos;
  - (e) observar as disposições da Instrução da CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358"), no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;

- (f) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM 358, comunicando imediatamente ao Coordenador Líder; e
- (g) fornecer as informações solicitadas pela CVM e/ou pela CETIP.
- (vii) enviar à CETIP: (a) as informações divulgadas na rede mundial de computadores previstas na alínea (c) do subitem (vi); (b) documentos e informações exigidas por esta entidade no prazo estipulado pela CETIP ou, na sua falta, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação nesse sentido; assim como (c) atender integralmente as demais obrigações previstas no Comunicado CETIP nº 028/09, de 02 de abril de 2009, o qual a Emissora declara conhecer e que passa a fazer parte integrante da presente Escritura de Emissão para todos os fins de direito;
- (viii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, bem como não alterar a forma de contabilização atual, exceto por determinação legal ou normas da CVM;
- (ix) convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a Emissão, caso o Agente Fiduciário não o faça;
- (x) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (xi) efetuar o pagamento de todas as despesas razoáveis, a critério do Agente Fiduciário, e comprovadas pelo Agente Fiduciário que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares das Debêntures ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos razoáveis, a critério do Agente Fiduciário, comprovados e incorridos em padrão de mercado em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos titulares das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão;
- (xii) manter seus ativos imobiliários segurados, com cobertura dos valores e riscos adequados para a condução de seus negócios de acordo com os padrões do setor de shopping center no Brasil e para o valor de seus ativos de acordo com os padrões do setor de shopping center no Brasil;
- (xiii) efetuar recolhimento de quaisquer tributos que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora por determinação legal;

- (xiv) cumprir, em todos os aspectos relevantes, com todas as obrigações decorrentes da legislação e da regulamentação brasileira aplicável;
- (xv) manter válidas e em vigor as licenças relevantes, aprovações e requerimentos societários, governamentais, ambientais, legais ou regulamentares aplicáveis, necessárias para o exercício de suas atividades principais, ficando ressalvado, contudo, que somente será considerado inadimplemento a esta Cláusula 5.1, item "xv", caso a ausência ou insuficiência de qualquer licença, aprovação ou requerimento, acarrete na cessação do funcionamento (i) do Shopping Bonsucesso; (ii) do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center; ou (ii) do Cascavel JL Shopping Center por período superior a 30 (trinta) dias ininterruptos;
- (xvi) cumprir o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, salvo aquelas que sejam discutidas pela Emissora de boa fé nas esferas administrativa ou judicial, responsabilizando-se, ainda, única e exclusivamente, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão;
- (xvii) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas sempre que solicitado e convocado nos prazos previstos na Escritura de Emissão;
- (xviii) notificar em até 2 (dois) Dias Úteis o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas na presente Escritura de Emissão tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas; e
- (xix) atender os prazos previstos para os registros dos Contratos de Garantia nos termos da cláusula 4.21.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

6.1. A Emissora nomeia e constitui agente fiduciário da Emissão, a Planner Trustee DTVM Ltda., acima qualificada, que, por meio deste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura de Emissão, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos titulares de Debêntures.

6.2. O Agente Fiduciário, nomeado na presente Escritura de Emissão, declara sob as penas da lei, que:

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura de Emissão;
- (b) conhece e aceita integralmente esta Escritura de Emissão, todas as suas cláusulas e condições;
- (c) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e aqueles previstos em seu respectivo instrumento constitutivo necessários para tanto;
- (d) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (e) não tem qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução da CVM n.º 28;
- (g) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (h) está ciente das disposições da Circular do Banco Central do Brasil n.º 1.832, de 31 de outubro de 1990;
- (i) verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, bem como a regularidade da prestação da Fiança pela Garantidora, com base nos documentos apresentados pela Emissora e pela Garantidora, respectivamente, sendo certo que não efetuou nenhuma verificação independente, com o que os titulares das Debêntures declaram-se cientes e de acordo;
- (j) verificará a suficiência da garantia real adicional e fidejussória prestadas nesta Escritura de Emissão, mediante apresentação, pela Emissora, da planilha contendo os valores recebidos em razão da locação (i) das lojas do Internacional Guarulhos Auto Shopping Center; e (ii) das lojas do Cascavel JL Shopping Center e do laudo de avaliação do imóvel objeto da Alienação Fiduciária, conforme previsto nas cláusulas 4.19.1.2 e 4.19.2.2.1, respectivamente; e
- (k) para fins do disposto na Instrução CVM n.º 28, na data de assinatura da presente Escritura de Emissão, não presta serviços de agente fiduciário a demais sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora.

6.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento, até que todas as obrigações contempladas na presente Escritura de Emissão sejam cumpridas ou até sua efetiva substituição.

6.4. Será devida pela Emissora ao Agente Fiduciário a seguinte remuneração ("Remuneração do Agente Fiduciário") : parcelas anuais de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após data de assinatura da Escritura de Emissão, e os seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes.

6.4.1. As parcelas anuais referidas no item 6.4. acima serão reajustadas pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. A Remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora, e não incluem o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, entre outros, observado o disposto no item 6.4.5. abaixo.

6.4.2. As parcelas anuais referidas nos itens acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a Remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

6.4.3. No caso de inadimplemento das obrigações pecuniárias ou não pecuniárias da Emissão, ou, de reestruturação das condições da Emissão após a subscrição e integralização das Debêntures, ou, da participação em reuniões ou conferências telefônicas, bem como atendimento às solicitações extraordinárias, será devido ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$250,00 (duzentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado à: (a) execução das garantias; (b) comparecimento em reuniões com a Emissora e/ou Debenturistas; e (c) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. O valor será pago no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis após a comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de relatório de horas à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições da Emissão, os eventos relacionados à alteração: (i) das garantias, (ii) do prazo de pagamento; e/ou (iii) das condições relacionados ao vencimento antecipado. Os eventos relacionados à amortização e ao resgate antecipado das Debêntures não são considerados como reestruturação das condições da Emissão.

6.4.4. O pagamento da Remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante envio de boleto bancário.

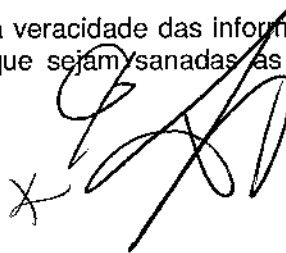
6.4.5. A Remuneração do Agente Fiduciário não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação da Emissora, quais sejam: publicações em geral; notificações, extração de certidões, viagens e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Debenturistas.

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

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

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

- (a) proteger os direitos e interesses dos titulares de Debêntures, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (b) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (c) conservar, em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;



- (e) promover, caso a Emissora não o faça, o registro desta Escritura de Emissão e respectivos aditamentos na JUCESP, hipótese em que a Emissora deverá fornecer as informações e documentos necessários aos referidos registros;
- (f) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os titulares de Debêntures acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (g) solicitar, quando julgar necessário ao fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis estaduais (incluindo falências, recuperações judiciais e execuções fiscais), dos distribuidores federais, das Varas da Fazenda Pública, dos Cartórios de Protesto, das Varas do Trabalho e da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede da Emissora, bem como das demais comarcas em que a Emissora exerça suas atividades;
- (h) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, cujos custos deverão ser arcados pela Emissora;
- (i) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Debenturistas, mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora deve efetuar suas publicações;
- (j) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (k) elaborar relatórios destinados aos titulares de Debêntures, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, relativos aos exercícios sociais da Emissora. Para tanto, a Emissora obriga-se desde já a informar e enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à elaboração do relatório referido acima, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de solicitação pelo Agente Fiduciário. Tais relatórios deverão conter, ao menos, as seguintes informações:
  - (i) eventual omissão ou incorreção de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
  - (ii) alterações estatutárias ocorridas no período;
  - (iii) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e da estrutura de seu capital;

- (iv) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
  - (v) resgates, amortizações e repactuações realizados no período, bem como repactuação, aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
  - (vi) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
  - (vii) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
  - (viii) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão;
  - (ix) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por coligadas, controladas, controladoras ou integrantes do mesmo grupo societário da Emissora em que tenha atuado como Agente Fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (1) denominação da companhia ofertante; (2) valor da emissão; (3) quantidade de debêntures emitidas; (4) espécie; (5) prazo de vencimento das debêntures; (6) tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores; e (7) eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplemento no período; e
  - (x) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário da Emissão;
- (l) disponibilizar o relatório a que se refere a alínea (k) acima aos titulares de Debêntures até o dia 30 de abril de cada ano. O relatório deverá estar disponível ao menos nos seguintes locais:
- (i) na sede da Emissora;
  - (ii) na sede do Agente Fiduciário;
  - (iii) na CVM;
  - (iv) na CETIP; e
  - (v) na sede do Coordenador Líder;
- (m) publicar, às expensas da Emissora, nos órgãos de imprensa em que a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos titulares de Debêntures que o relatório se encontra à disposição nos locais indicados na alínea anterior;

- (n) manter atualizada a relação dos titulares de Debêntures e seus endereços, mediante, inclusive, solicitação de informações à Emissora, ao Banco Mandatário e à CETIP;
- (o) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (p) notificar os titulares de Debêntures, se possível individualmente, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis da ciência da ocorrência do evento, a respeito de qualquer inadimplemento pela Emissora de obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores informações. Comunicação de igual teor deverá ser enviada à CVM e à CETIP;
- (q) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures; e
- (r) disponibilizar o valor unitário das Debêntures, calculado pela Emissora, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website.

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

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

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

6.6. Sem prejuízo do disposto no item 4.11. acima, o Agente Fiduciário usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora e a Garantidora para a proteção e defesa dos interesses da comunhão dos titulares de Debêntures na realização de seus créditos, devendo, em caso de inadimplemento da Emissora:

- (a) declarar antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios, observadas as condições da presente Escritura de Emissão;
- (b) requerer a falência da Emissora e/ou da Garantidora, nos termos da legislação aplicável;
- (c) executar a garantia real adicional e a garantia fidejussória descritas no item 4.19 acima, bem como quaisquer outras garantias constituídas em favor dos Debenturistas;
- (d) tomar todas as providências necessárias para a realização dos créditos dos titulares de Debêntures; e
- (e) representar os titulares de Debêntures em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora e/ou da Garantidora.

6.6.1. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas (i) nas alíneas (a), (b) (c) e (d) acima se, convocada a Assembleia Geral de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade das Debêntures em circulação, observado que, para a alínea (a) acima, os titulares de Debêntures poderão optar, por deliberação de titulares de Debêntures que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação, por não declarar antecipadamente vencidas as Debêntures nos termos do item 4.11.4. desta Escritura de Emissão; e (ii) a deliberação por titulares de Debêntures que representem a maioria das Debêntures em circulação, quando tal hipótese se referir ao disposto na alínea (e) acima.

6.7. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura da presente Escritura de Emissão até sua efetiva substituição ou até que todas as obrigações contempladas na presente Escritura de Emissão sejam cumpridas.

6.8. Nas hipóteses de ausência ou impedimentos temporários, renúncia, liquidação, dissolução ou extinção, ou qualquer outro caso de vacância na função de agente fiduciário da Emissão, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contado do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas para a escolha do novo agente fiduciário da Emissão, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação, ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer até 15 (quinze) Dias Úteis antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-la, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório, enquanto não se consumir o processo

de escolha do novo agente fiduciário da Emissão. A substituição não implicará remuneração ao novo agente fiduciário superior à remuneração avençada nesta Escritura de Emissão.

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

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

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

6.8.4. Em qualquer hipótese, a substituição do Agente Fiduciário ficará sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 9º da Instrução CVM n.º 28, conforme o caso, e eventuais normas posteriores.

6.8.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento à Escritura de Emissão, que deverá ser registrado na JUCESP e nos competentes Cartórios de Títulos e Documentos.

6.8.5.1. O agente fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la aos titulares de Debêntures em forma de aviso nos termos do item 4.17. acima.

6.8.5.2. O agente fiduciário substituto exercerá suas funções a partir da data em que for celebrado o correspondente aditamento à Escritura de Emissão, inclusive, até sua efetiva substituição ou até que todas as obrigações contempladas na presente Escritura de Emissão sejam cumpridas.

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

#### CLÁUSULA SÉTIMA – DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

7.1. Os titulares de Debêntures 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 titulares de Debêntures.

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

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

7.3.1. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao titular de Debêntures eleito pelos demais titulares de Debêntures presentes ou àquele que for designado pela CVM.

7.4. As Assembleias Gerais de Debenturistas serão convocadas com antecedência mínima de 8 (oito) dias.

7.4.1. A Assembleia Geral de Debenturistas em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 5 (cinco) dias após a data marcada para a instalação da Assembleia Geral de Debenturistas em primeira convocação.

7.5. Nos termos do artigo 71, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem, no mínimo, metade das Debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

7.6. Cada Debênture em circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas, cujas deliberações, ressalvadas as hipóteses previstas com quórum superior nesta Escritura de Emissão, serão tomadas por titulares de Debêntures que representem a maioria das Debêntures em circulação, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não.

7.6.1. Sem prejuízo do disposto no item 7.6. acima, qualquer alteração (i) no prazo de vigência das Debêntures; (ii) na Data de Pagamento da Remuneração; (iii) no parâmetro de cálculo da Remuneração; (iv) no *quorum* de deliberação das Assembleias Gerais de Debenturistas; ou (v) no item 4.11. (Vencimento Antecipado) acima, deverá ser aprovada por titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação.

7.7. Para efeito da constituição do *quorum* de instalação e deliberação a que se refere esta Cláusula Sétima, serão consideradas como Debêntures em circulação aquelas Debêntures emitidas pela Emissora que ainda não tiverem sido resgatadas e/ou liquidadas, devendo ser excluídas do número de tais Debêntures aquelas que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam pertencentes ao seu controlador ou a qualquer de suas sociedades controladas e coligadas, bem como respectivos diretores ou conselheiros e respectivos parentes até segundo grau.

7.8. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas.

7.9. O Agente Fiduciário deverá comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas para prestar aos titulares de Debêntures as informações que lhe forem solicitadas.

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

#### **CLÁUSULA OITAVA – DAS DECLARAÇÕES DA EMISSORA E DA GARANTIDORA**

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

- (a) a Emissora é sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, à emissão das Debêntures e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, assim como a emissão e a distribuição pública das Debêntures não infringem ou contrariam, sob qualquer aspecto material, (i) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (e) a Emissora e os Intervenientes Garantidores, conforme o caso, têm, ou possuem documentação que supre, todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas

autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

- (f) a Emissora está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, ou possui documentação que supra tal cumprimento, e que sejam relevantes para a execução das atividades da Emissora, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas que sejam igualmente relevantes para a execução das atividades da Emissora, 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;
- (g) as demonstrações financeiras da Emissora representam corretamente a sua posição financeira naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (h) exceto por aqueles mencionados em suas demonstrações financeiras, a Emissora não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto substancial e adverso à Emissora;
- (i) as declarações contidas nesta Cláusula 8.1 são verdadeiras e corretas;
- (j) não omitiu fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos Investidores Qualificados que venham a adquirir Debêntures;
- (k) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (l) esta Escritura de Emissão, a garantia real adicional e a garantia fidejussória previstas no item 4.19 acima constituem obrigações legais, válidas, eficazes e vinculativas da Emissora e dos Intervenientes Garantidores, conforme aplicável, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil;
- (m) têm plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela CETIP, e que a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;

- (n) têm plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração do IPCA, divulgado pelo IBGE, e que a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;
- (o) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto (i) o registro da Escritura de Emissão e da AGE Emissora na JUCESP; e (ii) o registro das Debêntures na CETIP; e
- (p) tem plena ciência de que, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM 476, não poderá realizar outra oferta pública de debêntures da mesma espécie de sua emissão dentro do prazo de 4 (quatro) meses contados da data do encerramento da Oferta Restrita, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM.

8.2. A Garantidora e cada uma das Intervenientes, individualmente, declara e garante ao Agente Fiduciário, na data da assinatura desta Escritura de Emissão, que:

- (a) é sociedade devidamente constituída, com existência válida e em situação regular segundo as leis do Brasil;
- (b) todas as obrigações principais e acessórias assumidas nesta Escritura de Emissão, incluindo as Garantias e a Fiança, constituem, e cada documento a ser entregue nos termos da presente Escritura de Emissão constitui, obrigação legalmente válida, vinculante e exigível da Garantidora e das Intervenientes, conforme aplicável, exequível de acordo com seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral;
- (c) a celebração da presente Escritura de Emissão, bem como a outorga da Fiança e a celebração dos Contratos de Garantia, conforme aplicável, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes e não infringem (i) seu estatuto social; ou (ii) qualquer lei ou instrumento que as vincule ou afete;
- (d) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Garantidora e pelas Intervenientes, conforme aplicável, de suas obrigações nos termos da presente Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e da Fiança, conforme o caso, ou para a realização da Emissão, exceto pelo registro da presente Escritura de Emissão na JUCESP e no Cartório de Registro de Títulos e

Documentos competente e o registro das Debêntures junto ao SDT e ao SND, as quais estarão em pleno vigor e efeito na Data de Liquidação;

- (e) a celebração da presente Escritura de Emissão, bem como a constituição da Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária, conforme o caso, e a outorga da Fiança, não infringem qualquer contrato ou instrumento dos quais a Garantidora ou as Intervenientes sejam partes, nem irá resultar em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em quaisquer desses contratos ou instrumentos; (ii) criação de qualquer ônus ou gravames sobre qualquer ativo ou bem da Garantidora ou das Intervenientes, exceto aqueles criados pelos Contratos de Garantia; e (iii) na rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos;
- (f) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou investigação pendente ou iminente envolvendo a Garantidora ou as Intervenientes perante qualquer tribunal, órgão governamental ou árbitro, que possa impedir a constituição da Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária, conforme o caso, e/ou a outorga da Fiança;
- (g) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão, na condição de Garantidora, e de Intervenientes têm poderes para assumir, em nome da Garantidora e das Intervenientes, respectivamente, todas as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (h) as Demonstrações Financeiras da Garantidora e das Intervenientes representam corretamente a sua posição financeira naquela data e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil e refletem corretamente os ativos, passivos e contingências da Garantidora e das Intervenientes, respectivamente;
- (i) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Garantidora ou das Intervenientes em prejuízo dos Debenturistas;
- (j) as informações e declarações contidas nesta Escritura de Emissão em relação à Garantidora, às Intervenientes e à Oferta Restrita, conforme o caso, são verdadeiras e corretas;
- (k) que seja do conhecimento da Garantidora ou das Intervenientes, não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

- (l) cumprirá de forma integral todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, nas Garantias e na Fiança; e
- (m) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela CETIP, e que a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé.

#### **CLÁUSULA NONA – DAS NOTIFICAÇÕES**

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

##### **Para a Emissora:**

##### **SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S.A.**

Estrada Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira n.º 5308

CEP 07252-000, Guarulhos - SP

At.: Sr. Alessandro Poli Veronezi

Tel.: (11) 3159-5100

Fax: (11) 3159-0122

E-mail: alessandro.veronezi@generalshopping.com.br

##### **Para a Garantidora:**

##### **General Shopping Brasil S.A.**

Avenida Angélica, n.º 2466, 22º andar, conjunto 221

CEP 01228-200, São Paulo - SP

At.: Sr. Alessandro Poli Veronezi

Tel.: (11) 3159-5100

Fax: (11) 3159-0122

E-mail: alessandro.veronezi@generalshopping.com.br

##### **Para as Intervenientes:**

##### **Send Empreendimentos e Participações Ltda.**

Avenida Angélica, 2.466, 21º andar, conjunto 211

CEP 01228-200, São Paulo - SP

At.: Sr. Alessandro Poli Veronezi

Tel.: (11) 3159-5100

Fax: (11) 3159-0122

E-mail: alessandro.veronezi@generalshopping.com.br;

**Levian Participações e Empreendimentos Ltda.**

Avenida Angélica, nº 2.466, 22º andar, conjunto 224

CEP 01228-200, São Paulo - SP

At.: Sr. Alessandro Poli Veronezi

Tel.: (11) 3159-5100

Fax: (11) 3159-0122

E-mail: [alessandro.veronezi@generalshopping.com.br](mailto:alessandro.veronezi@generalshopping.com.br);

**ABK do Brasil – Empreendimentos e Participações Ltda.**

Avenida Angélica, nº 2.466, 21º andar, conjunto 211

CEP 01228-200, São Paulo - SP

At.: Sr. Alessandro Poli Veronezi

Tel.: (11) 3159-5100

Fax: (11) 3159-0122

E-mail: [alessandro.veronezi@generalshopping.com.br](mailto:alessandro.veronezi@generalshopping.com.br);

**Para o Agente Fiduciário:**

**Planner Trustee DTVM Ltda.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar

CEP 04538-132, São Paulo - SP

At.: Sra. Viviane Rodrigues

Telefone: (11) 2172-2628

Fax: (11) 3078-7264

Email: [vrodriques@plannercorretora.com.br](mailto:vrodriques@plannercorretora.com.br)

**Para o Banco Mandatário:**

**Itaú Unibanco S.A.**

Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira, nº 707, 10º andar

CEP 04309-010, São Paulo – SP

At.: Sra. Cláudia Vasconcellos

Telefone: (11) 5029-1910

Fax: (11) 5029-1535

Email: [claudia.vasconcellos@itau-unibanco.com.br](mailto:claudia.vasconcellos@itau-unibanco.com.br)

**Para o Agente Escriturador:**

**Itaú Corretora de Valores S.A.**

Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira, nº 707, 10º andar

CEP 04309-010, São Paulo – SP

At.: Sra. Cláudia Vasconcellos

Telefone: (11) 5029-1910  
Fax: (11) 5029-1535  
Email: [claudia.vasconcellos@itau-unibanco.com.br](mailto:claudia.vasconcellos@itau-unibanco.com.br)

**Para a CETIP:**

**CETIP S.A. – Mercados Organizados**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.663, 4º andar  
CEP 01452-001, São Paulo, SP  
At.: Gerência de Valores Mobiliários  
Tel: (11) 3111-1596  
Fax: (11) 3111-1564  
Email: [valores.mobiliarios@cetip.com.br](mailto:valores.mobiliarios@cetip.com.br)

9.2. As comunicações referentes a esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile e/ou email serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado verbalmente pelo receptor. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

**CLÁUSULA DEZ – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

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

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

10.4. Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

10.5. Para os fins desta Escritura de Emissão, considera-se Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ("Dia Útil").

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

#### CLÁUSULA ONZE – DO FORO

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

11.2. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários desta Escritura de Emissão, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam a presente Escritura de Emissão a Emissora, a Garantidora, as Intervinentes e o Agente Fiduciário, em 8 (seis) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

