

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA,
EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS, DA R046
RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

entre



JUCESP PROTOCOLO
2.267.024/18-4



R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

como Emissora,

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

como Agente Fiduciário

representando a comunhão dos titulares das debêntures objeto da presente Emissão,

e

BREOF FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES

e

BREOF EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS II LTDA.,

na qualidade de intervenientes anuentes

Datada de

12 de dezembro de 2018

C

g
r

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS, DA R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pela presente "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A." ("**Escritura de Emissão**"):

como emissora e ofertante das debêntures objeto desta Escritura de Emissão:

- (1) **R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, sala 53, Vila Olímpia, CEP 04.551-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 25.142.831/0001-29, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE 35.300.505.620, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento ("**Emissora**"); e

como agente fiduciário representando a comunhão dos Debenturistas (conforme abaixo definidos):

- (2) **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, Conj 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, representando a comunhão de titulares das Debêntures (conforme definido abaixo) objeto da presente escritura, neste ato representada por seu(s) representante(s) legal(is) devidamente autorizado(s) e identificado(s) na página de assinaturas do presente instrumento, na forma do seu contrato social ("**Agente Fiduciário**"); e

como intervenientes anuentes:

- (3) **BREOF FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**, fundo de investimento em participações, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.288.558/0001-30, neste ato representado por sua gestora, VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.274.775/0001-71, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("**Acionista 1**");
- (4) **BREOF EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS II LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, sala A, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.019.386/0001-25, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("**Acionistas 2**" e, conjuntamente com o Acionista 1, os "**Acionistas**"),

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

vêm, de comum acordo e na melhor forma de direito, firmar a presente Escritura de Emissão, que será regida pelas seguintes cláusulas e condições:

1 AUTORIZAÇÃO

- 1.1 Nos termos do artigo 59, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**"), a Assembleia Geral Extraordinária de acionistas da Emissora, realizada em 12 de dezembro de 2018 ("**AGE**"), aprovou a emissão das Debêntures (conforme abaixo definido), em série única, no montante total de R\$19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), da 1ª (primeira) emissão da Emissora e as demais condições indicadas nesta Escritura de Emissão, bem como autorizou a Diretoria da Emissora a tomar todas as providências necessárias para a efetivação da Oferta (conforme abaixo definida), incluindo mas não se limitando a contratação do Agente Fiduciário, das instituições financeiras que realizarão a colocação das Debêntures e dos demais prestadores de serviços.

2 REQUISITOS

A 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da Emissora ("**Debêntures**"), para distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, sob regime de garantia firme de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("**Instrução CVM 476**", e "**Emissão**" ou "**Oferta**"), será realizada com observância dos requisitos abaixo indicados:

2.1 Arquivamento e Publicação da Ata da AGE

- 2.1.1 A ata da AGE da Emissora que deliberou a Emissão e a Oferta será arquivada na JUCESP e publicada no (i) Diário Oficial do Estado de São Paulo ("**DOESP**") e (ii) no jornal "O Dia" (em conjunto com o DOESP, "**Jornais de Publicação**"), em atendimento ao disposto no inciso I do artigo 62 e no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

2.2 Inscrição desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos

- 2.2.1 Esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão inscritos na JUCESP de acordo com o inciso II e o parágrafo 3º do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações, observado que os eventuais aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser protocolados na JUCESP no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua respectiva celebração.
- 2.2.2 As vias originais desta Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos devidamente arquivados na JUCESP deverão ser enviados pela Emissora ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) dias úteis contados da data do respectivo arquivamento.

2.3 Dispensa de Registro na CVM e Registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais

- 2.3.1 A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM 476 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e poderá vir a ser objeto de registro na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), nos termos do artigo 1º, parágrafo 2º, do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários" ("**Código**

ANBIMA”), exclusivamente para envio de informações para a base de dados, desde que expedidas às diretrizes específicas nesse sentido pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA, nos termos do artigo 8º do Código ANBIMA, até o encerramento da Oferta.

2.4 Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica

2.4.1 As Debêntures serão depositadas para:

- (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“**MDA**”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTM (“**B3**”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e
- (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“**CETIP21**”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3.

2.4.2 Não obstante o descrito na Cláusula 2.4.1 acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelos investidores profissionais, exceção feita às Debêntures subscritas pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido) em decorrência do exercício de garantia firme de colocação, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM 476, e uma vez verificado o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações previstas no artigo 17 da referida Instrução CVM 476, observado ainda o disposto no *caput* do artigo 15 da Instrução CVM 476 em relação à negociação das Debêntures entre investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 9-B da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“**Instrução CVM 539**”), bem como as exceções estabelecidas em seus parágrafos 1º e 2º, conforme aplicáveis.

3 OBJETO SOCIAL

3.1 O objeto social da Emissora compreende (a) a compra, venda e locação de bens próprios, móveis ou imóveis; (ii) a incorporação imobiliária do empreendimento imobiliário “Dom Offices”, localizado na Avenida Dom Helder Câmara, nº 5.471, Cachambi, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob o nº 96.667 do 1º Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, bem como do empreendimento imobiliário “Dom Condominium Club”, localizado na Avenida Dom Helder Câmara, nº 5.471, Cachambi, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob o nº 96.668 do 1º Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (“**Empreendimento**”); e (iii) a participação no capital e nos lucros de outras empresas nacionais ou estrangeiras na condição de acionista, sócia, titular de debêntures ou partes beneficiárias, em caráter permanente ou temporário, como controladora ou minoritária.

4 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1 Os recursos captados com a Oferta serão destinados pela Emissora direta e indiretamente para o desenvolvimento imobiliário do Empreendimento.

5 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

5.1 Valor Total da Emissão

5.1.1 O valor total da Emissão será de R\$19.000.000,00 (dezenove milhões de reais).

5.2 Valor Nominal Unitário

5.2.1 O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**").

5.3 Data de Emissão

5.3.1 Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 12 de dezembro de 2018 ("**Data de Emissão**").

5.4 Número da Emissão

5.4.1 A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora.

5.5 Número de Séries

5.5.1 A Emissão será realizada em série única.

5.6 Quantidade de Debêntures

5.6.1 Serão emitidas 19.000 (dezenove mil) Debêntures.

5.7 Imunidade de Debenturistas

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

5.7.2 O Debenturista que tenha apresentado documentação comprobatória de sua condição de imunidade ou isenção tributária, nos termos da Cláusula 5.7.1 acima, e que tiver essa condição alterada por disposição normativa, ou por deixar de atender às condições e requisitos porventura prescritos no dispositivo legal aplicável, ou ainda, tiver essa condição questionada por autoridade judicial, fiscal ou regulamentar competente, deverá comunicar esse fato, de forma detalhada e por escrito, ao Banco Liquidante, com cópia para a Emissora, bem como prestar qualquer informação adicional em relação ao tema que lhe seja solicitada pelo Banco Liquidante ou pela Emissora.

5.7.3 Mesmo que tenha recebido a documentação referida na Cláusula 5.7.1 acima, e desde que tenha fundamento legal para tanto, fica facultado à Emissora depositar em juízo ou descontar de quaisquer valores relacionados às Debêntures a tributação que entender devida, sem que esse fato possa gerar pretensão indenizatória contra a Emissora ou o Banco Liquidante por parte de qualquer Debenturista ou terceiro.

5.8 Prazo e Data de Vencimento

- 5.8.1 Ressalvada a hipótese de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou Resgate Antecipado Obrigatório, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de dezembro de 2023 ("**Data de Vencimento**").

5.9 Banco Liquidante e Escriturador

- 5.9.1 O banco liquidante da Emissão e o escriturador das Debêntures será a Oliveira Trust DTVM S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 3.434, Bloco 07, sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 ("**Banco Liquidante**", cuja definição inclui qualquer outra instituição que venha a suceder o Banco Liquidante na prestação dos serviços de banco liquidante da Emissão; e "**Escriturador**", cuja definição inclui qualquer outra instituição que venha a suceder o Escriturador na prestação dos serviços de escriturador das Debêntures).

5.10 Forma e Comprovação da Titularidade das Debêntures

- 5.10.1 A Emissora não emitirá cautelas ou certificados de Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido, como comprovante de titularidade das Debêntures o extrato expedido pela B3 em nome dos Debenturistas para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3.

5.11 Conversibilidade

- 5.11.1 As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

5.12 Espécie

- 5.12.1 As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, não contando com garantia real ou fidejussória, ou qualquer segregação de bens da Emissora como garantia aos Debenturistas em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures e desta Escritura de Emissão, e não conferindo qualquer privilégio, especial ou geral, aos Debenturistas.

5.13 Direito de Preferência

- 5.13.1 Não haverá direito de preferência dos atuais acionistas da Emissora na subscrição das Debêntures.
- 5.13.2 Durante o prazo de vigência das Debêntures, o Debenturista que pretender alienar Debêntures de sua titularidade, deverá enviar comunicado formal aos Acionistas informando a data prevista, bem como a quantidade de Debêntures a serem alienadas, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis, de modo que os Acionistas possam, individual ou conjuntamente, optar pela aquisição de tais Debêntures pelo valor previsto na Cláusula 5.13.3 abaixo ("**Direito de Preferência**").
- 5.13.3 Nos termos da Cláusula 5.13.2 acima, caso os Acionistas, individual ou conjuntamente, opte(m) pelo exercício de seu Direito de Preferência, poderá(ão) realizar a aquisição das Debêntures objeto do Direito de Preferência, pelo maior entre (i) R\$ 1,00 (um real), e (ii) o montante resultante da fórmula abaixo, sendo

certo que este valor não poderá ser superior ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, acrescido da Remuneração e dos Encargos Moratórios ("**Valor de Aquisição**"):

$$\text{Valor de Aquisição} = \left(\text{ResLiq Acm.} + \text{ResLiq Exer.} + \sum_{t=0}^n \frac{\text{ResLiq Proj.}}{(1+i)^t} + \sum_{t=0}^n \frac{\text{Rem. Proj.}}{(1+i)^t} \right) * 20\%$$

onde:

Valor de Aquisição = Valor de Aquisição;

ResLiq Acm. = resultado líquido acumulado pela Emissora até o exercício anterior à data de cálculo do Valor de Aquisição, demonstrado no respectivo balanço patrimonial da Emissora;

ResLiq Exer. = resultado líquido apurado no exercício referente à data de cálculo do Valor de Aquisição, demonstrado no respectiva demonstração de resultado do exercício (DRE) da Emissora;

ResLiq Proj. = montante equivalente ao valor presente líquido do resultado líquido projetado pela Emissora e aprovado pelos Debenturistas, observado o disposto na Cláusula 5.13.4 abaixo, apurado na data de cálculo do Valor de Aquisição, tendo como premissa as receitas oriundas da venda da integralidade das unidades autônomas do Empreendimento, bem como de todos os custos, despesas e provisões projetados até o encerramento do Empreendimento, excetuando o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures;

Rem. Proj. = montante equivalente ao valor presente líquido do fluxo de Remuneração, considerando a Remuneração incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, até a Data de Vencimento;

n = tempo total do projeto (meses ou anos);

t = período de apuração (meses ou anos);

i = taxa de desconto equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>).

- 5.13.4 Caso os Debenturistas não estejam de acordo com o resultado do montante referente ao valor presente líquido do resultado líquido projetado apresentado pela Emissora no momento do exercício do Direito de Preferência, a Emissora contratará empresa independente para realizar referido cálculo, o qual será levado em consideração para fins do cálculo do "*ResLiq Proj*".
- 5.13.5 A partir do 3º (terceiro) ano contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 12 de dezembro de 2021 (exclusive), será facultado aos Acionistas, individual ou conjuntamente, solicitar aos Debenturistas que alienem as Debêntures de sua titularidade aos Acionistas.
- 5.13.6 Os Acionistas poderão, a seu exclusivo critério, transferir, à título oneroso ou gratuito, o Direito de Preferência previsto nesta cláusula 5.13 a terceiros,

independentemente de prévia anuência dos Debenturistas, sendo certo que os terceiros que vierem a se tornar os detentores do Direito de Preferência estarão sujeitos a todos os termos e condições previstos nesta Escritura.

5.14 Repactuação Programada

5.14.1 As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

5.15 Amortização Programada

5.15.1 Ressalvada a hipótese de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definido), Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme abaixo definido), conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento ("**Data de Amortização**").

5.16 Atualização Monetária das Debêntures

5.16.1 O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Debêntures não será atualizado monetariamente.

5.17 Remuneração das Debêntures e Pagamento da Remuneração

5.17.1 Remuneração das Debêntures

Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Debêntures, incidirá juros remuneratórios prefixados correspondentes a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = Valor unitário dos juros devidos no final de cada Período de Capitalização das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

onde:

$$FatorJuros = \left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

taxa = 0,5000; e

DP = Número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Considera-se "**Período de Capitalização**" o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização (inclusive) e se encerra (i) na Data do Resgate Antecipado Obrigatório; (ii) na Data de Amortização Extraordinária Obrigatória; (iii) na Data de Vencimento; e/ou (iv) na data do vencimento antecipado das Debêntures, conforme aplicável (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

5.18 Data de Pagamento da Remuneração

- 5.18.1 Ressalvada a hipótese de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Resgate Antecipado Obrigatório, Amortização Obrigatória, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração será paga em uma única parcela, na Data de Vencimento ("**Data de Pagamento da Remuneração**").

5.19 Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização

- 5.19.1 As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional: (i) na data da primeira subscrição e integralização das Debêntures ("**Primeira Data de Integralização**"), pelo Valor Nominal Unitário; ou (ii) em outras datas posteriores à Primeira Data de Integralização, sendo que, neste caso, o preço de integralização para as Debêntures que foram integralizadas após a Primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização. A integralização das Debêntures será realizada de acordo com as normas de liquidação aplicáveis da B3 (cada data, uma "**Data de Integralização**").
- 5.19.2 A exclusivo critério do Coordenador Líder, as Debêntures poderão ser subscritas com ágio ou deságio a ser definido no ato de subscrição das Debêntures, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade das Debêntures subscritas e integralizadas na mesma data, observado o disposto a esse respeito no Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido). Em relação às liquidações realizadas em datas diferentes, eventual ágio ou deságio poderá ser aplicado de forma diferente, observado também o disposto no Contrato de Distribuição.

5.20 Resgate Antecipado Obrigatório

- 5.20.1 Caso seja apurada a existência de lucro líquido acumulado nas demonstrações financeiras anuais da Emissora e 20% (vinte por cento) deste lucro líquido for equivalente ou superior a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, a Emissora deverá, em até 90 (noventa) dias corridos contados da data de divulgação da respectiva demonstração financeira, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 476, realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures ("**Resgate Antecipado Obrigatório**").
- 5.20.2 O Resgate Antecipado Obrigatório está sujeito ao atendimento das seguintes condições:
- (i) a Emissora deverá comunicar aos Debenturistas por meio de publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 5.28.1 abaixo, ou, a exclusivo critério da Emissora, por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Emissora a cada Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário, bem como comunicar a B3, o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante e o

Escriturador acerca da realização do Resgate Antecipado Obrigatório, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Obrigatório ("**Data do Resgate Antecipado Obrigatório**"). Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Obrigatório, que incluem, mas não se limitam (a) a data do Resgate Antecipado Obrigatório; (b) o Valor do Resgate Antecipado Obrigatório, ou sua estimativa prévia, caso não seja possível sua apuração quando do envio do comunicado; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório ("**Comunicação de Resgate**");

- (ii) o valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Obrigatório será equivalente: (a) ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido (b) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório; (c) dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate, se for o caso ("**Valor do Resgate Antecipado Obrigatório**");
- (iii) o Resgate Antecipado Obrigatório, com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na B3 deverá ocorrer de acordo com os procedimentos da B3 e caso não estejam custodiadas eletronicamente na B3, será realizado em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriturador.
- (iv) Não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures.

5.21 Amortização Extraordinária

5.21.1 Amortização Extraordinária Obrigatória

- (i) Caso seja apurada a existência de lucro líquido acumulado nas demonstrações financeiras anuais da Emissora e 20% (vinte por cento) deste lucro líquido for inferior a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, a Emissora deverá, em até 90 (noventa) dias corridos contados da data de divulgação da respectiva demonstração financeira, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 476, destinar 20% (vinte por cento) do lucro líquido apurado no exercício da respectiva demonstração financeira, para amortizar antecipadamente o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, sendo certo que cada amortização estará limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável ("**Amortização Extraordinária Obrigatória**"). A Amortização Extraordinária Obrigatória somente poderá ocorrer mediante o envio de comunicação individual a cada um dos Debenturistas, com cópia para o Agente Fiduciário e a B3, ou, alternativamente, a publicação de comunicação dirigida aos Debenturistas ("**Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória**"), com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data prevista para realização da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória ("**Data da Amortização Extraordinária Obrigatória**"). A Data

da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá corresponder, necessariamente, a um Dia Útil.

- (ii) No caso de Amortização Extraordinária Obrigatória, o valor da amortização antecipada corresponderá à parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser amortizada, acrescido da Remuneração, proporcional calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a Data da Amortização Extraordinária Obrigatória e parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, a ser amortizado na data da Amortização Extraordinária Obrigatória ("**Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória**").
- (iii) Na Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória deverá constar: (a) o percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, que será amortizado nos termos desta Cláusula, a ser definido nos termos do item (iii) acima; (b) a Data da Amortização Extraordinária Obrigatória; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória
- (iv) Caso ocorra a Amortização Extraordinária Obrigatória referente às Debêntures custodiadas eletronicamente na B3, a respectiva Amortização Extraordinária Obrigatória também seguirá os procedimentos adotados pela B3. Adicionalmente, caso as Debêntures estejam custodiadas fora do âmbito da B3, a Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, deverá ocorrer conforme os procedimentos operacionais previstos pelo Escriturador.

5.22 Aquisição Facultativa

- 5.22.1 Nos termos do artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, é facultado à Emissora, a qualquer tempo, adquirir Debêntures: (i) por valor igual ou inferior ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, desde que tal fato conste do relatório da administração e de suas demonstrações financeiras; ou (ii) por valor superior ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, acrescido da Remuneração e dos Encargos Moratórios, desde que observe as regras expedidas pela CVM vigentes à época (se houver). As Debêntures adquiridas pela Emissora poderão, a critério da Emissora, (i) ser canceladas, (ii) permanecer em tesouraria ou (iii) ser novamente colocadas no mercado, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 476 e nas demais leis e regulamentações aplicáveis. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria nos termos desta Cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração aplicável às demais Debêntures ("**Aquisição Facultativa**").

5.23 Local de Pagamento

- 5.23.1 Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão serão realizados pela Emissora, (i) no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, à

Remuneração e aos Encargos Moratórios, e com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na B3, por meio da B3; ou (ii) para as Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na B3, por meio do Escriturador ou, com relação aos pagamentos que não possam ser realizados por meio do Escriturador, na sede da Emissora, conforme o caso.

5.24 Prorrogação dos Prazos

5.24.1 Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.24.2 Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na presente Escritura de Emissão, entende-se por "**Dia(s) Útil(eis)**" (i) com relação a qualquer obrigação que seja realizada por meio da B3, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; (ii) com relação a qualquer obrigação que não seja realizada por meio da B3, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

5.25 Direito ao Recebimento dos Pagamentos

5.25.1 Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão aqueles que forem Debenturistas no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

5.26 Encargos Moratórios

5.26.1 Ocorrendo impontualidade superior a 2 (dois) Dias Úteis no pagamento pela Emissora de qualquer valor devido aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, incidirão, sobre todos e quaisquer valores em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento pecuniário até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) ("**Encargos Moratórios**").

5.27 Decadência dos Direitos aos Acréscimos

5.27.1 O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

5.28 Publicidade

5.28.1 Todos os atos e decisões relevantes decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, o interesse dos Debenturistas, a critério razoável da Emissora ou do Agente Fiduciário, deverão ser publicados sob a forma de "Aviso aos Debenturistas" nos Jornais de Publicação, sendo a divulgação comunicada à Emissora ou Agente Fiduciário, conforme aplicável, e à B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de divulgação. Caso a Emissora altere, à sua

inteira descrição, seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá (i) enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo jornal de publicação e (ii) publicar, nos Jornais de Publicação aviso aos Debenturistas informando o novo jornal de publicação.

5.29 Fundo de Liquidez e Estabilização

5.29.1 Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Debêntures.

6 VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1 Observado o disposto nas Cláusulas 6.2 e 6.3 abaixo, o Agente Fiduciário deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial na ocorrência das hipóteses descritas nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 abaixo (cada um, um **"Evento de Vencimento Antecipado"**):

6.1.1 Constituem Evento de Vencimento Antecipado que acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.2 abaixo quaisquer dos seguintes eventos:

- (i) o descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relativa à presente Escritura de Emissão na respectiva data de pagamento prevista nesta Escritura de Emissão;
- (ii) existência de sentença condenatória, mesmo que em primeira instância, cuja exigibilidade não seja suspensa no prazo legal relativamente à prática de atos pela Emissora que importem (a) em infringência à legislação que trata do combate trabalho infantil e ao trabalho escravo ou (b) crime relacionado ao incentivo à prostituição;
- (iii) inobservância da legislação e regulamentação ambiental, trabalhista e previdenciária em vigor, incluindo, mas não se limitando à legislação e regulamentação relacionadas ao meio ambiente, à segurança e saúde ocupacional, bem como aquelas que dizem respeito a prevenção e combate ao trabalho infantil, proveito criminoso da prostituição e trabalho análogo ao escravo (**"Legislação Socioambiental"**), conforme comprovado por decisão administrativa ou judicial, exceto (a) aquelas que estejam sendo contestadas e cuja exigibilidade tenha sido suspensa através das medidas administrativas e/ou judiciais apropriadas; ou (b) aquelas relativas a reclamações trabalhistas relacionadas ao desenvolvimento do Empreendimento, neste último caso, desde que referidas reclamações trabalhistas não tratem de trabalho infantil, prostituição e trabalho análogo ao escravo; e
- (iv) transformação do tipo societário da Emissora, inclusive transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações.

6.1.2 Constituem Eventos de Vencimento Antecipado não automático que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.3 abaixo, quaisquer dos seguintes eventos:

- (i) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido, no prazo legal, pela Emissora;
- (ii) pedido de auto-falência formulado pela Emissora;
- (iii) liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Emissora;
- (iv) se a Emissora propuser plano de recuperação judicial ou extrajudicial ou qualquer outra modalidade de concurso de credores prevista em lei específica, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Emissora ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (v) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão;
- (vi) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade desta Escritura de Emissão, por meio de decisão judicial cujos efeitos não tenham sido suspensos ou revertidos pela Emissora em até 15 (quinze) Dias Úteis contados de tal decisão;
- (vii) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, não sanada em até 15 (quinze) dias contados da data de ciência de tal descumprimento, exceto se outro prazo de cura estiver sido estabelecido nos termos desta Escritura de Emissão;
- (viii) inadimplemento, observados os prazos de cura e eventuais obrigações adicionais estabelecidas nos respectivos contratos, conforme aplicável, no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias de natureza financeira a que esteja sujeita a Emissora, assim entendidas as dívidas contraídas pela Emissora, por meio de operações no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), com exceção das Cédulas de Crédito Bancário nºs 1016078300, 1016077870 e 100116120013700, conforme aditadas, emitidas pela Emissora em favor do Itaú Unibanco S.A.;
- (ix) ocorrência de mudança, transferência ou a cessão, direta ou indireta, do controle societário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Emissora, ou, ainda, cisão, fusão ou incorporação (incluindo incorporação de ações da Emissora nos termos do artigo 252 da Lei das Sociedades por Ações) ou, ainda, qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo diretamente a Emissora nos termos do disposto no *caput* no parágrafo 1º do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se a Emissora cumprir com o disposto no parágrafo 2º do referido artigo. Fica excetuada para os fins deste item a incorporação da Emissora por uma de suas acionistas ou por empresa do mesmo grupo econômico da Emissora, desde que seja mantido o patrimônio de afetação instituído sobre os bens da Emissora;
- (x) se houver alteração do objeto social da Emissora, de forma que a alterar as suas respectivas atividades preponderantes;

- (xi) distribuição, pela Emissora, de dividendos, incluindo dividendos a título de antecipação e/ou rendimentos sob forma de juros sobre capital próprio, acima do mínimo obrigatório, conforme previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, realizar o resgate ou amortização de ações, caso a Emissora esteja inadimplente com qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão;
- (xii) protestos de títulos contra a Emissora, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se for validamente comprovado pela Emissora, ao Agente Fiduciário, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da data em que for notificada do protesto, (1) que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros, ou (2) se o protesto for cancelado, em qualquer hipótese, ou (3) se o protesto tiver seus efeitos suspensos judicialmente ou (4) se tiver sido apresentada garantia em juízo, aceita pelo poder judiciário;
- (xiii) comprovação de insuficiência, incorreção ou inconsistência material de qualquer declaração feita pela Emissora nesta Escritura de Emissão;
- (xiv) não cumprimento de qualquer ordem de execução por quantia certa oriunda de decisão judicial de exigibilidade imediata, contra a Emissora, por valor individual ou agregado que ultrapasse R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), no prazo estipulado para cumprimento, exceto (a) se a Emissora comprovar, em até 15 (quinze) Dias Úteis da determinação da respectiva medida, ter obtido qualquer decisão judicial suspendendo a respectiva medida; ou (b) se, no prazo legal, tiver sido apresentada garantia em juízo, aceita pelo poder judiciário;
- (xv) redução do capital social da Emissora, exceto se previamente aprovado por Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação;
- (xvi) alienação de ativos ou de participações societárias, pela Emissora, exceto (a) por substituição de ativos para fins de manutenção e/ou reparação destes; ou (b) desapropriação, confisco ou outra medida de qualquer autoridade governamental ou judiciária cujos efeitos não tenham sido suspensos ou revertidos pela Emissora em até 15 (quinze) Dias Úteis contados de tal medida, que implique perda de bens da Emissora, que, individual ou conjuntamente, em qualquer dos casos (a) e/ou (b), representem, em montante individual ou agregado, 10% (dez por cento) do ativo líquido total da Emissora apurado em suas últimas demonstrações financeiras divulgadas;
- (xvii) arresto, sequestro, expropriação ou penhora de bens da Emissora, em valor igual ou superior, em montante individual ou agregado, a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- (xviii) questionamento judicial iniciado pela Emissora ou por sua atual controladora direta, sobre a validade e/ou exequibilidade desta Escritura de Emissão;
- (xix) comprovação de que a Emissora prestou declaração de que conhecia, na data de assinatura ou publicação do respectivo instrumento, conforme o caso, não ser verdadeira nesta Escritura de Emissão;

- (xx) existência de decisão judicial, administrativa ou arbitral, final e irrecurável, de natureza condenatória, contra a Emissora que impeça a consecução do seu objeto social;
- (xxi) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) Dias Úteis a contar da data de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização e desde que, durante esse prazo, não haja a cassação ou a suspensão de referido provimento jurisdicional autorizativo; e
- (xxii) não utilização, pela Emissora, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos desta Escritura de Emissão.

- 6.2** A ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 6.1.1 acima, não sanado no prazo de cura, acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de qualquer aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.
- 6.3** Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 6.1.2 acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do momento em que tomar ciência do evento, Assembleia Geral de Debenturistas, a se realizar nos prazos e demais condições descritas na Cláusula 10 abaixo, para deliberar sobre a eventual não decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.
- 6.4** Na Assembleia Geral de Debenturistas de que trata a Cláusula 6.3 acima, poderão decidir por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável, os Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, em qualquer convocação.
- 6.5** Na hipótese: (i) da não instalação ou não obtenção de quórum para deliberação, em segunda convocação, da Assembleia Geral de Debenturistas mencionada na Cláusula 6.3; ou (ii) de não ser aprovada a não declaração de vencimento antecipado prevista na Cláusula 6.3 acima, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado de todas as obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.
- 6.6** Em caso de declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que for notificada pelo Agente Fiduciário da declaração ou da ocorrência, conforme aplicável, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. O pagamento ora descrito deverá ser efetuado fora do âmbito da B3.

- 6.7 Em caso de declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos das Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2, o Agente Fiduciário deverá comunicar, por escrito, eventual vencimento antecipado das Debêntures à Emissora, à B3 e ao Banco Liquidante por meio de correio eletrônico após a declaração do vencimento antecipado, na realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas na qual foi deliberado o vencimento antecipado das Debêntures.

7 CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

7.1 Colocação e Procedimento de Distribuição

- 7.1.1 As Debêntures serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, sob regime de garantia firme de colocação, para totalidade das Debêntures, com a intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("**Coordenador Líder**"), para o Valor Total da Emissão, nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, da 1ª (Primeira) Emissão da R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A.*" ("**Contrato de Distribuição**"), a ser celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder.

7.2 Público Alvo da Oferta

- 7.2.1 O público alvo da Oferta é composto exclusivamente por "**Investidores Profissionais**", referidos no artigo 9º-A da Instrução CVM 539.

7.3 Plano de Distribuição

- 7.3.1 O Coordenador Líder organizará a distribuição e colocação das Debêntures, observado o disposto na Instrução CVM 476, de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores Profissionais (conforme abaixo definidos), seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos clientes do Coordenador Líder. O plano de distribuição será fixado pelo Coordenador Líder, em conjunto com a Emissora, levando em consideração suas relações com investidores e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Emissora ("**Plano de Distribuição**"). O Plano de Distribuição será estabelecido mediante os seguintes termos:

- (i) o Coordenador Líder poderá acessar no máximo 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição de Debêntures por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, nos termos do artigo 3º, incisos I e II da Instrução CVM 476;
- (ii) os fundos de investimento e carteiras administradas de valores mobiliários cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como um único investidor para os fins dos limites previstos no inciso (i) acima, conforme disposto no artigo 3º, parágrafo 1º, da Instrução CVM 476;
- (iii) não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a subscrição das Debêntures;

- (iv) não será constituído fundo de manutenção de liquidez e não será firmado contrato de estabilização de preços com relação às Debêntures;
- (v) serão atendidos os clientes Investidores Profissionais que desejarem efetuar investimentos nas Debêntures, tendo em vista a relação do Coordenador Líder com esses Investidores Profissionais, bem como outros investidores, desde que tais investidores sejam Investidores Profissionais, e assinem a Declaração de Investidor Profissional (conforme abaixo definida), nos termos do inciso (vi) abaixo;
- (vi) os Investidores Profissionais deverão assinar "**Declaração de Investidor Profissional**" atestando, dentre outros, estarem cientes de que (a) a Oferta não foi registrada na CVM, e (b) as Debêntures estão sujeitas a restrições de negociação previstas nesta Escritura de Emissão e na regulamentação aplicável;
- (vii) não será admitida a distribuição parcial das Debêntures;
- (viii) o prazo de colocação e distribuição pública das Debêntures seguirá as regras definidas na Instrução CVM 476; e
- (ix) a Emissora compromete-se a não realizar a busca de investidores 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, nos termos da Instrução CVM 476.

8 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

8.1 Sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável, a Emissora está obrigada a:

- (i) Disponibilizar ao Agente Fiduciário:
 - (a) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término dos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício social, observado o disposto na alínea (iii) abaixo, cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial;
 - (b) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes; (2) declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (b) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Debenturistas e o Agente Fiduciário; (c) o cumprimento da obrigação de manutenção do departamento para atender os Debenturistas; (d) que os bens da Emissora foram mantidos assegurados, nos termos da obrigação assumida nesta Escritura de Emissão; e (e) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de

- contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (a) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (b) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora; e (4) relatório indicando a projeção do lucro líquido da Emissora até a venda da totalidade dos ativos da Emissora;
- (c) cópia dos avisos aos Debenturistas, assim como atas de assembleias gerais e reuniões do conselho de administração da Emissora que, de alguma forma, envolvam interesse dos Debenturistas, em até 5 (cinco) Dias Úteis após sua publicação ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados, quando tais informações não estiverem disponíveis no sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores;
 - (d) em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de solicitação, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada, por escrito, pelo Agente Fiduciário;
 - (e) em até 2 (dois) Dias Úteis, informações sobre qualquer fato que possa, a critério razoável das Emissora, implicar em alteração material das questões socioambientais, de saúde e segurança no trabalho relacionados à Emissora, nos termos da Legislação Socioambiental;
 - (f) em até 3 (três) Dias Úteis contados da solicitação dos Debenturistas de documentos, informações, relatórios e atualizações de natureza socioambiental relativos à Emissora, inclusive, mas não limitado a, aqueles necessários a comprovação do cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão;
 - (g) no prazo de 5 (cinco) dias, comunicação sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange à saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para seu funcionamento;
 - (h) caso solicitado, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de solicitação do Agente Fiduciário neste sentido;
 - (i) em até 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência, apresentar documentos relacionados a qualquer fato adverso de que a Emissora tenha conhecimento, incluindo cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial recebida pela Emissora, a seu critério, que possa resultar em um impacto negativo na situação econômica, financeira, operacional, reputacional ou de outra natureza em relação à Emissora, bem como aos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais, e que afete o pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão (sendo este impacto referido adiante como um **"Efeito Adverso Relevante"**);

- (j) todos os demais documentos e informações que a Emissora, nos termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão, se comprometeu a enviar ao Agente Fiduciário;
- (k) enviar os atos societários, os dados financeiros da Emissora e o organograma de seu grupo societário, o qual deverá conter, inclusive, os controladores, as coligadas e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social, e prestar todas as informações, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário para a realização do relatório citado na Cláusula 9.12(xii), no prazo de até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo previsto na Cláusula 9.12(xiii); e
- (l) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva inscrição na JUCESP indicada na Cláusula 2.1, uma cópia da AGE.
- (ii) cumprir as obrigações estabelecidas no artigo 17 da Instrução CVM 476, quais sejam:
- (a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com a regulamentação da CVM;
- (b) submeter suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício a auditor independente devidamente registrado na CVM;
- (c) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, na sua página na rede mundial de computadores e em sistema disponibilizado pela B3, suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício, acompanhadas de notas explicativas e de parecer de um dos Auditores Independentes, relativas aos exercícios sociais indicados no artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo certo que a divulgação, pela Emissora, no sistema disponibilizado pela B3 somente será realizada a partir de 1 de janeiro de 2019, nos termos do artigo 5º da Instrução da CVM nº 601, de 23 de agosto de 2018 ("**Instrução CVM 601**");
- (d) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatórios dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social, na sua página da rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos, e em sistema disponibilizado pela B3, sendo certo que a divulgação, pela Emissora, no sistema disponibilizado pela B3 somente será realizada a partir de 1 de janeiro de 2019, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM 601;
- (e) observar as disposições da Instrução CVM 358 no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;
- (f) divulgar na rede mundial de computadores a ocorrência de fatos relevantes, conforme definidos pelo artigo 2º da Instrução CVM 358, comunicando imediatamente ao Agente Fiduciário e mantendo-os disponíveis por um prazo de 3 (três) anos, bem como divulgá-los em sistema disponibilizado pela B3, sendo certo que a divulgação, pela Emissora, no sistema disponibilizado pela B3 somente será realizada a partir de 1 de janeiro de 2019, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM 601; e

- (g) fornecer as informações solicitadas pela CVM e/ou pela B3.
- (iii) cumprir todas as normas e regulamentos relacionados à Emissão e à Oferta, incluindo, mas não se limitando às normas e regulamentos da CVM e da B3, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
- (iv) manter, conservar e preservar em bom estado todos os bens da Emissora, incluindo, mas não se limitando a todas as propriedades móveis e imóveis necessárias à consecução de seu objeto social;
- (v) contratar e manter contratados durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nos documentos da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, ao Banco Liquidante, Escriturador, o Agente Fiduciário e o ambiente de negociação das Debêntures no mercado secundário (CETIP21);
- (vi) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora;
- (vii) pagar nos seus respectivos vencimentos, de acordo com os termos contratuais ou aqueles estabelecidos pela legislação em vigor, todas as suas respectivas obrigações e responsabilidades (inclusive todas as obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e previdenciária), exceto por aquelas que venham a ser questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tenha sido obtido o efeito suspensivo, se houver;
- (viii) manter, em adequado funcionamento, órgão para atender, de forma eficiente, aos Debenturistas, podendo utilizar, para esse fim, a estrutura e os órgãos destinados ao atendimento de seus acionistas, ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
- (ix) convocar, nos termos da Cláusula 10 abaixo, Assembleias Gerais de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a Emissão, a Oferta, e as Debêntures, caso o Agente Fiduciário deva fazer, nos termos da presente Escritura de Emissão, mas não o faça;
- (x) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que solicitado;
- (xi) efetuar, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da solicitação por escrito do reembolso de despesas, o pagamento de todas as despesas razoáveis e comprovadas pelo Agente Fiduciário que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão;
- (xii) tomar todas as medidas e arcar com todos os custos (a) decorrentes da distribuição das Debêntures, incluindo todos os custos relativos ao seu depósito na B3; (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura de Emissão, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora; e (c) de contratação do Agente Fiduciário, do Banco Liquidante e do Escriturador;
- (xiii) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (i) para a validade ou exequibilidade das Debêntures; e

(ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações decorrentes das Debêntures;

- (xiv) cumprir com todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão;
- (xv) não praticar qualquer ato em desacordo com o estatuto social, o que inclui, mas não se limita a realizar operações fora de seu objeto social, conforme descrito na Cláusula 3 acima, em especial os que comprometam o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante os Debenturistas, nos termos desta Escritura de Emissão;
- (xvi) manter toda a estrutura de contratos existentes e relevantes, os quais dão a Emissora condição fundamental da continuidade do funcionamento;
- (xvii) abster-se de (a) divulgar ao público informações referentes à Emissão e/ou à Oferta, exceto em relação às informações divulgadas ao mercado no curso normal das atividades da Emissora, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; (b) utilizar as informações referentes à Emissão, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Emissão; e (c) negociar valores mobiliários de sua emissão;
- (xviii) cumprir, em todos os aspectos, todas as leis e regulamentos, as regras, os regulamentos e as ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por aqueles alegados descumprimentos questionados de boa fé nas esferas judiciais e/ou administrativas e desde que tenha sido obtido o efeito suspensivo, se houver;
- (xix) cumprir a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente decorrentes das atividades descritas em seu objeto social ("**Leis Ambientais**");
- (xx) cumprir a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, inclusive por meio da adoção de medidas e ações necessárias destinadas a evitar ou corrigir danos à segurança e medicina do trabalho ("**Leis Trabalhistas**");
- (xxi) adotar as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ao meio ambiente decorrentes da consecução de seu objetivo social;
- (xxii) cumprir a destinação dos recursos captados por meio da Emissão, nos termos da Cláusula 4;
- (xxiii) adotar todas as medidas necessárias para assegurar o cumprimento das leis ou regulamentos, nacionais ou estrangeiros, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846 de 1 de

agosto de 2013, Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998 e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010* ("**Leis Anticorrupção**"), na medida em que forem aplicáveis à Emissora;

- (xxiv) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão e a Oferta não sejam empregados pela Emissora, seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora (i) para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (ii) para o pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (iii) em ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (iv) em quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (v) em qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (vi) em um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;
- (xxv) implantar e, uma vez implantada, executar e observar políticas e procedimentos destinados a assegurar a observância por seus respectivos conselheiros, diretores, empregados e agentes da Lei Anticorrupção aplicáveis;
- (xxvi) informar, por escrito ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência, pela Emissora, sobre a violação das Leis Anticorrupção pela Emissora e por seus administradores e empregados, exceto quando o dever de sigilo e confidencialidade estiver prescrito em leis e regulamentação aplicáveis;
- (xxvii) manter, conservar e preservar, em boa ordem e condições de funcionamento, todos os bens, necessários para a devida condução dos negócios da Emissora, cujo perecimento acarrete um Efeito Adverso Relevante; e
- (xxviii) não contrair qualquer dívida no mercado financeiro e/ou de capitais sem a prévia anuência dos Debenturistas.

9 DO AGENTE FIDUCIÁRIO

- 9.1 A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., conforme qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão, é nomeada como Agente Fiduciário desta Emissão e expressamente aceita, nos termos da legislação e da presente Escritura de Emissão, representar a comunhão de debenturistas perante a Emissora.
- 9.2 O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão até sua efetiva substituição ou até que todas as obrigações contempladas na presente Escritura de Emissão sejam cumpridas.

- 9.3 Nas hipóteses de impedimentos, renúncia, intervenção, liquidação 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 Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação, ou pela CVM. Na hipótese de a convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-la no Dia Útil imediatamente posterior ao 15º (décimo quinto) dia antes do término do prazo antes referido, 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 em remuneração ao novo agente fiduciário superior à remuneração avençada nesta Escritura de Emissão.
- 9.4 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 debenturistas, mediante convocação da Assembleia Geral de Debenturistas, solicitando sua substituição.
- 9.5 É facultado aos debenturistas, 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.
- 9.6 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.
- 9.7 Em qualquer hipótese, a substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento à Escritura de Emissão na JUCESP, juntamente com os documentos previstos no artigo 5º e §1º do artigo 5º da Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada ("**Instrução CVM 583**").
- 9.8 A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão, que deverá ser averbado na JUCESP.
- 9.9 O agente fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la aos debenturistas em forma de aviso nos termos da Cláusula 5.28 acima.
- 9.10 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.
- 9.11 Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos a este respeito promulgados por atos da CVM.
- 9.12 Além de outros previstos em lei ou em ato normativo da CVM, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- (i) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (ii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre sua substituição;
- (iii) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (iv) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas nesta Escritura de Emissão, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (v) diligenciar junto à Emissora para que a Escritura de Emissão e seus aditamentos sejam registrados na JUCESP, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vi) acompanhar a prestação das informações periódicas, alertando os debenturistas, no relatório anual de que trata a alínea (xii) abaixo, sobre as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (vii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (viii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Varas do Trabalho, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede e domicílio do estabelecimento principal da Emissora;
- (ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora;
- (x) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Debenturistas, mediante anúncio publicado por 3 (três) vezes, na forma da Cláusula 5.28;
- (xi) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xii) elaborar relatório destinado aos Debenturistas, nos termos artigo 68, §1º, alínea "(b)", da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 15 da Instrução CVM 583, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
- (a) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
 - (b) alterações estatutárias ocorridas no período com efeitos relevantes para os Debenturistas;
 - (c) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionados a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
 - (d) quantidade de Debêntures emitidas, quantidade de Debêntures em Circulação e saldo cancelado no período;

- (e) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros das Debêntures realizados no período;
- (f) destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;
- (g) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão;
- (h) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário a continuar a exercer a função; e
- (i) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora ou por sociedade coligada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões, (a) denominação da companhia ofertante; (b) quantidade de valores mobiliários emitidos; (c) valor da emissão; (d) espécie e garantias envolvidas; (e) prazo de vencimento e taxa de juros; (f) inadimplemento no período.
- (xiii) disponibilizar o relatório a que se refere a alínea (xii) acima aos Debenturistas, em seu *website*, no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora;
- (xiv) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, solicitação de informações junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3, conforme o caso, sendo que, para fins de atendimento ao disposto nesta Cláusula, a Emissora e os debenturistas, assim que subscreverem, integralizarem ou adquirirem as Debêntures, expressamente autorizam, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante e a B3, conforme o caso, a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referentes à divulgação, a qualquer momento, da posição de debenturistas e seus respectivos titulares;
- (xv) disponibilizar o cálculo do valor unitário das Debêntures a ser realizado pela Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário, aos debenturistas e aos demais participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xvi) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes desta Escritura de Emissão e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xvii) comunicar os debenturistas a respeito de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas nesta Escritura de Emissão, incluindo as obrigações relativas a garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos debenturistas e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os debenturistas e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;
- (xviii) responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;
- (xix) divulgar as informações referidas no inciso (i) da alínea (xii) acima em sua página na rede mundial de computadores, tão logo delas tenha conhecimento; e

(xx) avaliar as demonstrações financeiras anuais da Emissora para verificação da ocorrência de eventos de Resgate Antecipado Obrigatório e Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos da Cláusulas 5.20 e 5.21 acima.

- 9.13** No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou na presente Escritura de Emissão para proteger direitos ou defender os interesses da comunhão dos Debenturistas, observado o artigo 12 da Instrução CVM 583.
- 9.14** Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e desta Escritura de Emissão, correspondentes a uma remuneração anual no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), devida pela Emissora, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura desta Escritura de Emissão e as demais parcelas no dia 15 do mesmo mês do primeiro pagamento nos anos subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será devida ainda que a Emissão não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.
- 9.15** Em caso de necessidade de realização de aditamentos aos instrumentos legais relacionados à emissão e realização de assembleias, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à Emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário à Emissora de "Relatório de Horas".
- 9.16** A remuneração devida ao Agente Fiduciário nos termos da Cláusula 9.14 e 9.15 será atualizada anualmente com base na variação positiva acumulada do IPCA, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da 1ª (primeira) remuneração da Cláusula 9.14, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente, calculada *pro rata die*, se necessário.
- 9.17** Os honorários devidos pela Emissora em decorrência da prestação dos serviços do Agente Fiduciário de que trata a Cláusula 9.14 e 9.15 acima serão acrescidos dos seguintes tributos: (i) ISS (Imposto sobre Serviços de qualquer natureza); (ii) Contribuição ao PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social); (iii) COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social); (iv) CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido); (v) IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- 9.18** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração ora proposta, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.
- 9.19** A remuneração prevista nas Cláusulas anteriores será devida mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.
- 9.20** Eventuais obrigações adicionais do Agente Fiduciário facultarão ao Agente Fiduciário propor à Emissora a revisão dos honorários propostos.
- 9.21** A remuneração 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 cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, sempre que possível, após prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação, transportes e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos debenturistas.

- 9.22** Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelos Debenturistas e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos debenturistas, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Debenturistas para cobertura do risco de sucumbência.
- 9.23** Na hipótese de ocorrer o cancelamento ou resgate da totalidade das Debêntures, o Agente Fiduciário fará jus somente à remuneração calculada *pro rata temporis* pelo período da efetiva prestação dos serviços, devendo restituir à Emissora a diferença entre a remuneração recebida e aquela a que fez jus, se assim solicitado pela Emissora, e em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida solicitação.
- 9.24** O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante crédito na conta corrente que será indicada pelo Agente Fiduciário à Emissora com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência à data do pagamento.
- 9.25** Fica estabelecido que, na hipótese de vir a ocorrer a substituição do Agente Fiduciário, o substituído deverá repassar a parcela proporcional da remuneração inicialmente recebida sem a contrapartida do serviço prestado, calculada *pro rata temporis*, desde a data de pagamento da remuneração até a data da efetiva substituição, à Emissora. O agente fiduciário substituto fará jus à mesma remuneração devida ao Agente Fiduciário, calculada proporcionalmente ao tempo de prestação de serviço restante, exceto se deliberado de forma diversa pela Assembleia Geral de Debenturistas e com anuência da Emissora.
- 9.26** 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.
- 9.27** 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 nesta Escritura de Emissão, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas.
- 9.28** 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 583, dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e desta Escritura de Emissão, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e desta Escritura de Emissão.

10 DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

10.1 Convocação

- 10.1.1 Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral ("**Assembleia Geral de Debenturistas**"), de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão de Debenturistas.
- 10.1.2 A Assembleia Geral de Debenturistas pode ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação, ou pela CVM.
- 10.1.3 A convocação das Assembleias Gerais de Debenturistas dar-se-á mediante anúncio publicado 3 (três) vezes nos termos da Cláusula 5.28 acima, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável a esta Escritura de Emissão.
- 10.1.4 As Assembleias Gerais de Debenturistas serão convocadas com antecedência mínima de 8 (oito) dias, em primeira convocação. 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 em primeira convocação.
- 10.1.5 Será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem os titulares de todas as Debêntures em Circulação, sendo dispensadas quaisquer formalidades de convocação previstas na legislação aplicável e nesta Escritura de Emissão,.

10.2 Quórum de Instalação

- 10.2.1 A Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem a metade, no mínimo, das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Debenturistas.
- 10.2.2 Para efeito da constituição de todos e quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Debenturistas previstos nesta Escritura de Emissão, considera-se "**Debêntures em Circulação**" todas as Debêntures subscritas e integralizadas, não resgatadas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora e, ainda, para fins de constituição de quórum, aquelas de

titularidade de empresas controladas, controladoras (ou grupo de controle) da Emissora, sociedades sob controle comum, administradores da Emissora.

10.3 Mesa Diretora

- 10.3.1 A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito pela comunhão dos Debenturistas ou àquele que for designado pela CVM.

10.4 Quórum de Deliberação

- 10.4.1 Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, a cada Debênture em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não.
- 10.4.2 Sem prejuízo de outros quóruns expressamente previstos nas demais Cláusulas desta Escritura de Emissão e observado o disposto no item (ii) da Cláusula 10.4.3 abaixo, todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral de Debenturistas, inclusive os casos de renúncia ou perdão temporário para os Eventos de Vencimento Antecipado, deverão ser aprovadas, em primeira e em segunda convocação, por Debenturistas que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação.
- 10.4.3 Não estão incluídos no quórum a que se refere a Cláusula 10.4.2 acima:
- (i) os quóruns expressamente previstos em outras Cláusulas desta Escritura de Emissão; e
 - (ii) as alterações (a) da Remuneração, (b) do prazo de vigência das Debêntures; (c) das disposições desta Cláusula 10.4.3; (d) de qualquer dos quóruns previstos nesta Escritura de Emissão; (e) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura de Emissão; (f) da espécie das Debêntures; (g) do prazo de vigência das Debêntures; (h) da criação de evento de repactuação; e (i) da redação de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, os quais deverão contar com aprovação de Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação.

10.5 Outras disposições aplicáveis à Assembleia Geral de Debenturistas

- 10.5.1 Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas convocadas pela Emissora, enquanto que nas assembleias convocadas pelos Debenturistas ou pelo Agente Fiduciário, a presença dos representantes legais da Emissora será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pelos Debenturistas ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.
- 10.5.2 O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.
- 10.5.3 Aplicar-se-á às Assembleias Gerais de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas.
- 10.5.4 As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura de Emissão, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os Debenturistas,

independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto proferido em respectiva Assembleia Geral de Debenturistas.

11 DECLARAÇÕES E GARANTIAS DO AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1 O Agente Fiduciário, nomeado na presente Escritura de Emissão, declara que:

- (i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura de Emissão;
- (iii) aceita integralmente esta Escritura de Emissão, todas suas Cláusulas e condições;
- (iv) 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 estatutários necessários para tanto;
- (v) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (vi) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo 3º do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Instrução CVM 583;
- (viii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (ix) está ciente das disposições da Circular do BACEN nº 1.832, de 31 de outubro de 1990;
- (x) verificou a consistência das informações contidas nesta Escritura de Emissão;
- (xi) a pessoa que o representa na assinatura desta Escritura de Emissão tem poderes bastantes para tanto;
- (xii) aceita a obrigação de acompanhar a ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, descritas na Cláusula 6 desta Escritura de Emissão;
- (xiii) é devidamente qualificado a exercer as atividades de Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (xiv) esta Escritura de Emissão constitui obrigação legal, válida, eficaz e vinculativa do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("**Código de Processo Civil**"); e
- (xv) na data de celebração desta Escritura de Emissão, conforme organograma encaminhado pela Emissora e para os fins do disposto no artigo 6º, §2º, da Instrução CVM 583, o Agente Fiduciário não presta serviços de agente fiduciário em qualquer emissão de sociedades do grupo da Emissora.

12 DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

12.1 A Emissora declara e garante ao Agente Fiduciário que, nesta data:

- (i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras e a regulamentação da CVM aplicável;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, incluindo, mas não se limitando, de credores, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais documentos da Emissão e da Oferta e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão e da Oferta;
- (iii) seus representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com o estatuto social da Emissora;
- (iv) esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, I e III do Código de Processo Civil;
- (v) a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos demais documentos da Emissão e da Oferta, a assunção e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e a realização da Emissão e da Oferta (i) não infringem o estatuto social da Emissora e demais documentos societários da Emissora; (ii) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (iii) não resultarão em (iii.a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, bem como não criará qualquer ônus ou gravames sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (iii.b) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (iv) não resultarão na criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo da Emissora; (v) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora esteja sujeita; e (vi) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;
- (vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental, órgão regulatório ou terceiro (incluindo, mas sem limitação no que diz respeito aos aspectos legais, contratuais, societários e regulatórios), é exigido para o cumprimento pela Emissora de suas obrigações nos termos das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto: (i) pelo arquivamento da ata da AGE na JUCESP; (ii) pela inscrição desta Escritura de Emissão, e seus eventuais aditamentos, na JUCESP nos termos previstos na Cláusula 2.2 acima; e (iii) pela publicação da ata da AGE nos Jornais de Publicação;
- (vii) a Emissora tem válidas e vigentes todas as autorizações, licenças e alvarás exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que, até a presente data, a Emissora não foi notificada acerca da revogação, suspensão ou extinção de quaisquer autorizações, licenças e alvarás listados acima ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a

revogação, suspensão, extinção ou cancelamento de qualquer uma delas, exceto (i) para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua atuação sem as referidas autorizações, licenças e alvarás ou se nos casos em que tais autorizações, licenças e alvarás estejam em processo legal de renovação tempestiva, (ii) para as quais a Emissora tenha fornecido ao mercado as informações sobre ausência e/ou não renovação das autorizações, das licenças e dos alvarás, nos termos da regulamentação da CVM;

- (viii) cumpre todas as leis e regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais competentes, as regras, os regulamentos e as ordens aplicáveis em relação à condução de seus negócios e que sejam necessárias para a regular execução das atividades da Emissora, inclusive com relação ao disposto na legislação e regulamentação ambiental e trabalhista, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades relacionadas a seu objeto social, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, salvo nos casos em que, de boa-fé, a Emissora esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra, regulamento ou ordem nas esferas administrativa ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo, conforme aplicável;
- (ix) as demonstrações financeiras da Emissora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2015, 2016 e 2017, e as informações financeiras (ITR) referentes aos períodos de seis meses encerrados em 30 de setembro de 2017 e 30 de setembro de 2018, representam corretamente as posições patrimonial e financeira da Emissora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências da Emissora de forma consolidada, e desde a data das informações financeiras mais recentes, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação relevante fora do curso normal de seus negócios da Emissora, e não houve qualquer aumento substancial do endividamento da Emissora;
- (x) (i) os documentos e as informações fornecidos por ocasião da Oferta incluindo, mas não se limitando, àquelas contidas nesta Escritura de Emissão, são verdadeiras, consistentes, completas corretas e suficientes, permitindo aos Investidores da Oferta uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (ii) não tem conhecimento de informações que não aquelas mencionadas no item (i) acima e conforme constem dos documentos da Oferta disponibilizados até esta data (1) cuja omissão faça com que qualquer informação do material de divulgação da Oferta seja falsa, inconsistente, imprecisa, incompleta, incorreta e/ou insuficiente e (2) exclusivamente no caso de serem imprecisas, incompletas ou insuficientes, não possam resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- (xi) está adimplente com todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão e não ocorreu ou está em curso qualquer Evento de Interesse

Antecipado;

a exigibilidade da obrigação, a aplicabilidade da lei, regra ou, regulamento nas esferas administrativa ou judicial, desde que tenha sido obtido o efeito suspensivo, conforme o caso;

- (xiii) não foi notificada acerca de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- (xiv) possui justo título de todos os seus direitos, de todos os seus bens imóveis e demais direitos e ativos por elas detidos;
- (xv) os documentos da Oferta contêm, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Emissora, de suas atividades e situação econômico-financeira, da Oferta, das Debêntures, dos riscos inerentes às atividades da Emissora e quaisquer outras informações relevantes, e foram elaborados nos termos da Instrução CVM 476 e demais leis e regulamentações aplicáveis;
- (xvi) não tem conhecimento de quaisquer fatos existentes nesta data cuja omissão faça com que qualquer declaração seja enganosa, incorreta, inverídica, inconsistente e insuficiente; e
- (xvii) nos termos exigidos pela legislação aplicável, mantém os seus bens adequadamente segurados de acordo com as práticas correntes de mercado.

12.2 Declarações Adicionais:

- (i) a Emissora declara que, até a presente data, não houve a ocorrência das seguintes hipóteses: (i) ter utilizado ou utilizar recursos da Emissora para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (ii) fazer ou ter feito qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (iii) ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (iv) praticar ou ter praticado quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (v) ter realizado ou realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (vi) ter realizado ou realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;
- (ii) a Emissora declara, neste ato, que (i) cumpre e faz com que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, funcionários, no estrito exercício das respectivas funções de administradores e funcionários da Emissora, cumpram os dispositivos das Leis Anticorrupção e (ii) adota medidas para fazer seus funcionários, diretores e membros do conselho de administração cumprirem as Leis

Anticorrupção, bem como fiscaliza a atuação destes no estrito exercício das respectivas funções de administradores e funcionários da Emissora; e

- (iii) a Emissora declara, ainda, que possui política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as leis, incluindo, mas não se limitando, as Leis Anticorrupção realizados sempre de forma prévia à contratação de terceiros ou prestadores de serviços.

12.3 A Emissora declara, ainda (i) não ter qualquer ligação com o Agente Fiduciário que impeça de exercer, plenamente, suas funções conforme descritas nesta Escritura de Emissão e na Instrução CVM 583; (ii) ter ciência de todas as disposições da Instrução CVM 583 a serem cumpridas pelo Agente Fiduciário; (iii) que cumprirá todas as determinações do Agente Fiduciário vinculadas ao cumprimento das disposições previstas naquela Instrução; e (iv) não existir nenhum impedimento legal, contratual ou acordo de acionistas que impeça a presente Emissão.

12.4 A Emissora se compromete a notificar os Debenturistas e o Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

13 NOTIFICAÇÕES

13.1 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:

- (i) Para a Emissora:

R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Rua Funchal, nº 418, 27º andar, sala 53, Vila Olímpia

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

At.: Giuliano Ricci e Rodrigo Abud

Tel.: (11) 2344-2525

E-mail: gricci@vbirealestate.com

- (ii) Para o Agente Fiduciário:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES

MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, Conj 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

At.: Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Rinaldo Rabello Ferreira

Tel.: (11) 3090-0447

E-mail: fiduciario@simplificpavarini.com.br

13.2 As comunicações referentes a esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de recebimento de "aviso de entrega e leitura". A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

14 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 14.1** 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 a qualquer uma das partes 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.
- 14.2** A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula 2 acima, obrigando as partes por si e seus sucessores.
- 14.3** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão após a emissão das Debêntures, além de ser formalizada por meio de aditamento e cumprir os requisitos previstos na Cláusula 2.2 acima, dependerá de prévia aprovação dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, sendo certo, todavia que, esta Escritura de Emissão poderá, ainda, ser alterada independentemente de Assembleia Geral de Debenturistas, sempre que tal alteração decorrer do disposto na Cláusula 14.8 abaixo.
- 14.4** 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.
- 14.5** A presente Escritura de Emissão e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes, do Código de Processo Civil.
- 14.6** Os prazos estabelecidos na presente Escritura de Emissão serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.
- 14.7** Caso a Emissora não providencie o registro desta Escritura de Emissão na forma da lei, o Agente Fiduciário poderá promover referidos registros, devendo a Emissora arcar com os respectivos custos de registro, sem prejuízo do inadimplemento de obrigação não pecuniária pela Emissora.
- 14.8** Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a quaisquer documentos da operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da operação, (iii) alterações a quaisquer documentos da operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3, ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Debenturistas ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturistas.

15 DA LEI E DO FORO

- 15.1** Esta Escritura será regida pelas leis da República Federativa do Brasil. Fica eleito o foro da comarca da Capital de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

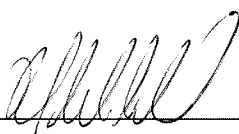
E por estarem assim justas e contratadas, celebram a presente Escritura de Emissão a Emissora e o Agente Fiduciário em 3 (três) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 12 de dezembro de 2018

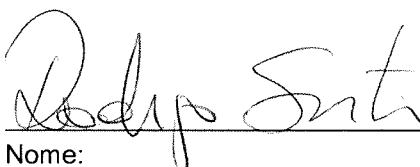
[restante da página deixado intencionalmente em branco]

(Página de assinaturas da "Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos, da R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A.")

R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.



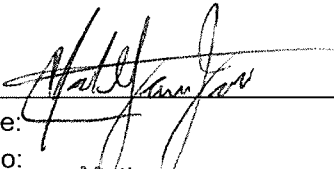
Nome:
Cargo: RODRIGO L. ABBUD
RG: 19.841.788-3
CPF: 265.714.598-17



Nome:
Cargo: Rodrigo A. Sarti
RG: 18.860.335-9
CPF: 134.821.078-82

(Página de assinaturas da "Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos, da R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A.")

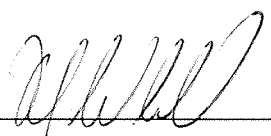
SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.


Nome: _____
Cargo: _____
Matheus Gomes Faria
CPF: 058.133.117-69

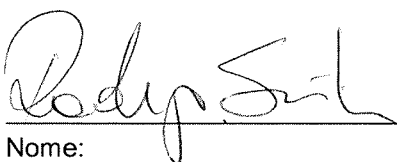
9
8

(Página de assinaturas da "Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos, da R040 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A.")

BREOF FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES



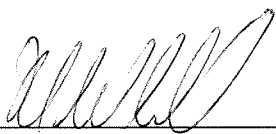
Nome:
Cargo: RODRIGO L. ABBUD
RG: 19.841.788-3
CPF: 265.714.598-17



Nome:
Cargo: Rodrigo A. Sarti
RG: 18.860.335-9
CPF: 134.821.078-82

(Página de assinaturas da "Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos, da RC46 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A.")

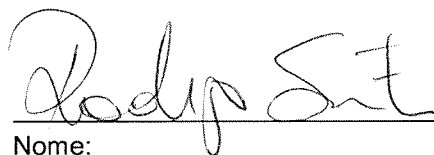
BREOF EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS II LTDA.



Nome:

Cargo:

RODRIGO L. ABBUD
RG: 19.841.788-3
CPF: 265.714.598-17



Nome:

Cargo:

Rodrigo A. Sarti
RG: 18.860.335-9
CPF: 134.821.078-82

(Página de assinaturas da "Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos, da RC46 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A.")

Testemunhas:

1.

Nome: CAIO EDUARDO Beckner
RG: 44.395.410-3
CPF: 369.576.128-26

2.

Nome: Henrique M. Bethonico
RG: CPF 098 417 456-74
CPF: RG MG 7 835 342

