

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 15ª (DÉCIMA QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS, DA BR PROPERTIES S.A.

Pelo presente “*Instrumento Particular de Escritura da 15ª (Décima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da BR Properties S.A.*” (“Escritura de Emissão”):

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

BR PROPERTIES S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, CEP 04578-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 06.977.751/0001-49, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.316.592, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora”); e

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

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), constituída sob a forma de sociedade por ações, por meio de sua filial, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2954, 10º andar, Conjunto 101, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 17.343.682/0003-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”).

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante designados, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”, vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, firmar a presente Escritura de Emissão, mediante as cláusulas e condições a seguir.

CLÁUSULA PRIMEIRA - AUTORIZAÇÃO

1.1 A 15ª (décima quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da Emissora (“Debêntures” e “Emissão”, respectivamente), para distribuição pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada e em vigor

("Instrução CVM 476") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), a constituição das Garantias (conforme definido abaixo) pela Emissora, a celebração da presente Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia (conforme definido abaixo) e dos demais documentos da Emissão e da Oferta, de que seja parte, são realizados com base nas deliberações tomadas pelo Conselho de Administração da Emissora, em reunião realizada em 20 de agosto de 2020 ("RCA Emissora"), nos termos do artigo 59, §1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada e em vigor ("Lei das Sociedades por Ações"), em conformidade com o disposto no artigo 12º, §1º, alíneas (viii) e (xi), do estatuto social da Emissora.

1.1.1 A RCA Emissora aprovou, além das características da Emissão, da Oferta e da outorga e constituição das Garantias, a autorização à diretoria da Emissora a praticar todos os atos necessários e/ou convenientes para a formalização e efetivação da contratação dos Coordenadores (conforme definido abaixo), do Agente Fiduciário, do assessor legal e dos demais prestadores de serviços necessários à implementação da Emissão e da Oferta, tais como Escriturador (conforme definido abaixo), Banco Liquidante (conforme definido abaixo), a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Cetip UTM ("B3"), dentre outros, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações por meio de aditamentos.

CLÁUSULA SEGUNDA - REQUISITOS

A Emissão e a Oferta serão realizadas com observância dos seguintes requisitos:

2.1 Arquivamento e Publicação da RCA Emissora

2.1.1 A ata da RCA Emissora será arquivada na JUCESP e será publicada no **(i)** Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP") e **(ii)** no jornal "Valor Econômico", em atendimento ao disposto no inciso I do artigo 62 e no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, observado o disposto no artigo 6º da Lei nº 14.030, de 28 de julho de 2020.

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.

2.2.2 Esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados para inscrição na JUCESP no prazo até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da data de sua respectiva assinatura por todas as partes.

2.2.3 A Emissora deverá entregar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão, e seus eventuais aditamentos, devidamente inscritos na JUCESP, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da efetiva inscrição.

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, não sendo objeto de protocolo, registro e arquivamento na CVM, exceto pelo envio da comunicação sobre o início da Oferta e a comunicação de seu encerramento à CVM, nos termos dos artigos 7º-A e 8º, respectivamente, da Instrução CVM 476 ("Comunicação de Início" e "Comunicação de Encerramento", respectivamente).

2.3.2 A Oferta será objeto de registro na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do inciso II do artigo 16 e do inciso V do artigo 18 do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas", atualmente em vigor ("Código ANBIMA"), no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data da Comunicação de Encerramento.

2.4 Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica

2.4.1 As Debêntures serão depositadas para:

- (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela 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 disposto na Cláusula 2.4.1(ii) acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados (conforme definido abaixo) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional (conforme definido abaixo), observado o

disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, condicionado ao cumprimento pela Emissora das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476 e observadas, ainda, as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2.4.3 Não obstante o disposto na Cláusula 2.4.2 acima, o prazo de 90 (noventa) dias para restrição de negociação das Debêntures referido acima não será aplicável aos Coordenadores para as Debêntures que tenham sido subscritas e integralizadas pelos Coordenadores em razão do exercício da garantia firme de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo), observado o disposto no inciso II do artigo 13 da Instrução CVM 476, desde que sejam observadas as seguintes condições: **(i)** o Investidor Profissional adquirente das Debêntures observe o prazo de 90 (noventa) dias de restrição de negociação, contados da data do exercício da garantia firme pelo respectivo Coordenador; **(ii)** o respectivo Coordenador verifique o cumprimento das regras previstas nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476; e **(iii)** a negociação das Debêntures deve ser realizada nas mesmas condições aplicáveis à Oferta, podendo o valor de transferência das Debêntures ser o Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva aquisição.

2.4.4 Para os fins desta Escritura de Emissão e nos termos da Instrução CVM 476, entende-se por: **(i)** “Investidor(es) Qualificado(s)” aqueles investidores referidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada e em vigor (“Instrução CVM 539”); e **(ii)** “Investidor(es) Profissional(is)” aqueles investidores referidos no artigo 9º-A da Instrução CVM 539.

2.4.5 Para os fins desta Escritura de Emissão, considera-se “Primeira Data de Integralização” a data em que ocorrerá a primeira subscrição e a integralização das Debêntures.

2.5 Constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel

2.5.1 A Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido abaixo) será formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido abaixo), e será constituída mediante o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, e qualquer aditamento subsequente, no competente Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada e em vigor (“Lei 9.514”) e do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, observado o disposto nas Cláusulas 2.5.2 e 2.5.3 abaixo.

2.5.2 O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser **(i)** prenotado para registro no competente Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da Primeira Data de Integralização; e **(ii)** registrado no referido Cartório de Registro de Imóveis no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da Primeira Data de Integralização, observadas as hipóteses de prorrogação do referido prazo previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

2.5.3 Os eventuais aditamentos ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel deverão ser registrados no competente Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de sua assinatura, observadas as hipóteses de prorrogação do referido prazo previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo certo que a prenotação dos eventuais aditamentos ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no referido Cartório de Registro de Imóveis deverá ser realizada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura por todas as partes.

2.5.4 A Emissora deverá entregar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, e seus eventuais aditamentos, registrados no competente Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro.

2.6 Constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis

2.6.1 A Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme definido abaixo) será formalizada por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme definido abaixo), e será constituída mediante o registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, e qualquer aditamento subsequente, no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, nos termos do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, e do artigo 129 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada e em vigor ("Lei de Registros Públicos"), observado o disposto nas Cláusulas 2.6.2 e 2.6.3 abaixo.

2.6.2 O Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis deverá ser **(i)** protocolado para registro no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da Primeira Data de Integralização; e **(ii)** registrado no referido

Cartório de Registro de Títulos e Documentos até a Primeira Data de Integralização, observado o disposto no artigo 130 da Lei de Registros Públicos.

2.6.3 Os eventuais aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis deverão ser registrados no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data de sua assinatura, sendo certo que o protocolo dos aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis no referido Cartório de Registro de Títulos e Documentos deverá ser realizado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura por todas as partes.

2.6.4 A Emissora deverá entregar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original do Contrato Cessão Fiduciária de Recebíveis, e seus eventuais aditamentos, registrados no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro.

CLÁUSULA TERCEIRA - OBJETO SOCIAL

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

CLÁUSULA QUARTA - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1 A totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão serão destinados pela Emissora para o reforço de caixa e usos corporativos gerais da Emissora.

4.2 Para fins do disposto na Cláusula 4.1 acima, entende-se por "recursos líquidos" os recursos captados pela Emissora, por meio da integralização das Debêntures, descontados os custos incorridos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão e da Oferta, sendo certo que a Emissora deverá enviar ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 8.1(ii)(h) abaixo, notificação discriminando tais custos.

CLÁUSULA QUINTA - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

5.1 Valor Total da Emissão

5.1.1 O valor total da Emissão será de R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão").

5.2 Valor Nominal Unitário

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

5.3 Data de Emissão

5.3.1 Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 20 de agosto de 2020 ("Data de Emissão").

5.4 Número da Emissão

5.4.1 A presente Emissão representa a 15ª (décima quinta) 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 550.000 (quinhentas e cinquenta 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, com, no mínimo, 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.

5.8 Prazo e Data de Vencimento

5.8.1 Ressalvadas as hipóteses de liquidação antecipada da totalidade das Debêntures em razão da ocorrência de seu resgate antecipado e/ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de Aquisição Facultativa (conforme definido abaixo) para cancelamento da totalidade das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 5 (cinco) anos, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2025 ("Data de Vencimento").

5.9 Banco Liquidante e Escriturador

5.9.1 A instituição prestadora dos serviços de banco liquidante e de escrituração das Debêntures é o **Banco Bradesco S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus s/n.º, Prédio Amarelo, 2º andar, Vila Yara, CEP 06029-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12 ("Banco Liquidante" ou "Escriturador", conforme o caso, cuja definição inclui qualquer outra instituição que venha a suceder o Banco Liquidante e/ou o Escriturador na prestação dos serviços relativos às Debêntures).

5.10 Forma e Comprovação da Titularidade das Debêntures

5.10.1 As Debêntures serão emitidas na forma nominativa e escritural, sem a emissão de certificados e/ou cautelas. 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 com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações.

5.13 Direito de Preferência

5.13.1 Não haverá direito de preferência dos atuais acionistas da Emissora na subscrição das Debêntures.

5.14 Repactuação Programada

5.14.1 As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

5.15 Atualização Monetária e Remuneração das Debêntures

5.15.1 O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.

5.15.1.1 Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extragrupo*, na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil. Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa (*spread*) de 2,65% (dois inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"), calculados sob o regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, exclusive. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

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

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

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

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

onde:

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

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

onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

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

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = fator spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

$spread = 2,6500$; e

n = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo " n " um número inteiro.

5.15.2 Observações aplicáveis à Remuneração:

- (i) A Taxa DI divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;
- (ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) O fator resultante da expressão $(Fator\ DI \times FatorSpread)$ deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

Indisponibilidade da Taxa DI

5.15.3 Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e os titulares das Debêntures ("Debenturistas"), quando da divulgação posterior da Taxa DI.

5.15.4 Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 15 (quinze) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI"), extinção ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures por proibição legal ou judicial, será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizada a taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC ("Taxa SELIC") ou, na sua falta, será utilizado seu substituto legal. Na falta do substituto legal da Taxa SELIC, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de

término do Período de Ausência da Taxa DI ou da data da extinção ou da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Debenturistas (na forma e prazos estipulados na Cláusula 10 abaixo) para que os Debenturistas definam, em comum acordo com a Emissora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da TDik, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e/ou os Debenturistas quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures.

5.15.5 Caso a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas prevista na Cláusula 5.15.4 acima, referida Assembleia Geral de Debenturistas não será realizada, e a Taxa DI ou a Taxa SELIC conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão.

5.15.6 Caso, na Assembleia Geral de Debenturistas prevista na Cláusula 5.15.4 acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures entre a Emissora e Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação (conforme definido abaixo), ou caso não haja quórum para instalação e/ou deliberação em segunda convocação, a Emissora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Geral de Debenturistas prevista na Cláusula 5.15.4 acima, ou da data em que referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizada, para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.15.7 As Debêntures resgatadas antecipadamente nos termos da Cláusula 5.15.6 acima serão canceladas pela Emissora. Para o cálculo da Remuneração das

Debêntures a serem resgatadas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.16 Datas de Pagamento da Remuneração

5.16.1 Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado, vencimento antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures, a Remuneração será paga trimestralmente, sem carência, a partir da Data de Emissão, sempre no dia 20 (vinte) dos meses de fevereiro, maio, agosto e novembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 20 de novembro de 2020 e, o último, na Data de Vencimento (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração");

5.17 Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização

5.17.1 As Debêntures serão subscritas e integralizadas de acordo com os procedimentos da B3, observado o Plano de Distribuição (conforme definido abaixo). O preço de subscrição das Debêntures **(i)** na Primeira Data de Integralização será o seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** nas Datas de Integralização posteriores à Primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculadas *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização ("Preço de Integralização"). A integralização das Debêntures será à vista e em moeda corrente nacional na Data de Integralização.

5.17.2 Para os fins desta Escritura de Emissão, define-se "Data de Integralização" a data em que ocorrerá a subscrição e a integralização das Debêntures.

5.18 Resgate Antecipado Facultativo Total

5.18.1 A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento de prêmio aos Debenturistas, de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula 5.18.2 abaixo ("Resgate Antecipado Facultativo Total").

5.18.2 O Resgate Antecipado Facultativo Total estará sujeito ao atendimento das seguintes condições, conforme aplicáveis:

- (i)** a Emissora deverá comunicar aos Debenturistas por meio de publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 5.26 abaixo, ou, alternativamente, a critério da Emissora, envio de comunicado individual aos Debenturistas,

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, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam **(a)** a data efetiva para a realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; **(b)** estimativa prévia do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo); e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total");

- (ii)** o valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total será equivalente **(a)** ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido **(b)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total, **(c)** dos Encargos Moratórios (conforme definido abaixo) devidos e não pagos até a data do referido resgate, e **(d)** de um prêmio *flat* incidente sobre os montantes indicados nas alíneas (a) e (b) acima, equivalente aos percentuais apresentados na tabela abaixo ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total"):

Data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total	Prêmio <i>flat</i> de Resgate Antecipado Facultativo Total
Da Data de Emissão (inclusive) até 20 de agosto de 2021 (exclusive)	0,8500%
De 20 de agosto de 2021 (inclusive) até 20 de agosto de 2022 (exclusive)	0,6000%
De 20 de agosto de 2022 (inclusive) até 20 de agosto de 2023 (exclusive)	0,4500%
De 20 de agosto de 2023 (inclusive) até 20 de agosto de 2024	0,2500%

(exclusive)	
De 20 de agosto 2024 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive)	0,1500%

- (iii) Para evitar quaisquer dúvidas, caso o pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra em data que coincida com qualquer Data de Amortização ou Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto na tabela da Cláusula 5.18.2(ii) acima incidirá sobre o valor após a amortização do saldo Valor Nominal Unitário e/ou o pagamento da Remuneração, se devidamente realizados, nos termos desta Escritura de Emissão.
- (iv) o Resgate Antecipado Facultativo Total, com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na B3 deverá ocorrer de acordo com os procedimentos da B3 e, no caso das Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na B3, será realizado em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriturador.

5.18.3 Não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures.

5.19 Amortização Programada

5.19.1 Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado, vencimento antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, inclusive, o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado semestralmente, em parcelas consecutivas, a serem pagas sempre no dia 20 (vinte) dos meses de fevereiro e agosto de cada ano, sendo o primeiro pagamento em 20 de agosto de 2022 e o último, na Data de Vencimento (cada uma, uma "Data de Amortização"), de acordo com a tabela abaixo:

Parcela	Data de Amortização Programada das Debêntures	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado
1ª	20 de agosto de 2022	5,0000%
2ª	20 de fevereiro de 2023	10,5263%

3ª	20 de agosto de 2023	11,7647%
4ª	20 de fevereiro de 2024	25,0000%
5ª	20 de agosto de 2024	33,3333%
6ª	20 de fevereiro de 2025	50,0000%
7ª	Data de Vencimento	100,0000%

5.20 Amortização Extraordinária Facultativa

5.20.1 A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão, realizar amortização extraordinária facultativa das Debêntures, sendo certo que tal amortização abrangerá, proporcionalmente, a totalidade das Debêntures e estará, em qualquer hipótese, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário, observados os termos e condições descritos na Cláusula 5.20.2 abaixo ("Amortização Extraordinária Facultativa").

5.20.2A Amortização Extraordinária Facultativa estará sujeita ao atendimento das seguintes condições, conforme aplicáveis:

- (i) a Emissora deverá comunicar aos Debenturistas, por meio de publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 5.26 abaixo, ou, alternativamente, a critério da Emissora, envio de comunicado individual aos Debenturistas, com cópia para o Agente Fiduciário, bem como comunicar a B3, o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante e o Escriturador acerca da realização da Amortização Extraordinária Facultativa, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Facultativa. Tal comunicado deverá conter os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, que incluem, mas não se limitam **(a)** a data efetiva para a realização da Amortização Extraordinária Facultativa, que deverá ser um Dia Útil; **(b)** estimativa prévia do Valor da Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido abaixo); e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa;
- (ii) o valor a ser pago pela Emissora aos Debenturistas no âmbito da Amortização Extraordinária Facultativa será equivalente **(a)** à parcela do Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, sempre limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido **(b)** da Remuneração proporcional à

referida parcela de amortização extraordinária, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, **(c)** dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da referida amortização, e **(d)** de um prêmio *flat* incidente sobre os montantes indicados nas alíneas (a) e (b) acima, equivalente aos percentuais apresentados na tabela abaixo ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa"):

Data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa	Prêmio <i>flat</i> de Amortização Extraordinária Facultativa
Da Data de Emissão (inclusive) até 20 de agosto de 2021 (exclusive)	0,8500%
De 20 de agosto de 2021 (inclusive) até 20 de agosto de 2022 (exclusive)	0,6000%
De 20 de agosto de 2022 (inclusive) até 20 de agosto de 2023 (exclusive)	0,4500%
De 20 de agosto de 2023 (inclusive) até 20 de agosto de 2024 (exclusive)	0,2500%
De 20 de agosto 2024 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive)	0,1500%

- (iii)** Para evitar quaisquer dúvidas, caso o pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa ocorra em data que coincida com qualquer Data de Amortização ou Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto na tabela da Cláusula 5.20.2(ii) acima incidirá sobre o valor após a amortização do saldo Valor Nominal Unitário e/ou o pagamento da Remuneração, se devidamente realizados, nos termos desta Escritura de Emissão.
- (iv)** a Amortização Extraordinária, 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 a B3, será realizado em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriturador.

5.20.3A Amortização Extraordinária será realizada independentemente de qualquer formalidade adicional (inclusive independentemente de qualquer aditamento a esta Escritura de Emissão), mantendo-se inalteradas as Datas de Amortização descritas na Cláusula 5.19 acima.

5.21 Aquisição Facultativa

5.21.1 A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476 e na regulamentação aplicável da CVM, adquirir Debêntures por valor igual ou inferior ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora, ou por valor superior ao Valor Nominal Unitário, desde que observadas as regras expedidas pela CVM.

5.21.2 As Debêntures adquiridas pela Emissora nos termos da Cláusula 5.21.1 acima poderão, a critério da Emissora, ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria nos termos desta Cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração aplicável às demais Debêntures.

5.22 Local de Pagamento

5.22.1 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 ao Valor Nominal Unitário, 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.

5.22.2 Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão aqueles que sejam Debenturistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

5.23 Prorrogação dos Prazos

5.23.1 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.

5.23.2 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 pecuniária realizada por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; **(ii)** com relação a qualquer obrigação pecuniária que não seja realizada por meio da B3, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo; e **(iii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, qualquer dia que não seja sábado ou domingo ou feriado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

5.24 Encargos Moratórios

5.24.1 Ocorrendo impontualidade 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 data do inadimplemento 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 até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) (“Encargos Moratórios”).

5.25 Decadência dos Direitos aos Acréscimos

5.25.1 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.

5.26 Publicidade

5.26.1 Todos os atos e decisões relevantes decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, o interesse dos Debenturistas, deverão ser publicados sob a forma de “Aviso aos Debenturistas”

no DOESP e no jornal “Valor Econômico”, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores, sendo a divulgação comunicada ao Agente Fiduciário e à B3 no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de divulgação. Caso a Emissora altere, à sua inteira discricão, 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 anteriormente utilizados, aviso aos Debenturistas, informando o novo jornal de publicação.

5.27 Fundo de Liquidez e Estabilização

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

5.28 Fundo de Amortização

5.28.1 Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

5.29 Formador de Mercado

5.29.1 Não será contratado formador de mercado para a presente Emissão.

5.30 Garantias

5.30.1 Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas **(i)** as obrigações relativas ao pontual e integral pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, da Remuneração, do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total e do Valor da Amortização Extraordinária Facultativa, dos Encargos Moratórios e dos demais encargos, relativos às Debêntures e às Garantias (conforme definido abaixo), quando devidos, seja na data de pagamento ou em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto nesta Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia; **(ii)** as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e das Garantias, nos termos dos Contratos de Garantia, respectivamente, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, bem como as obrigações relativas ao Banco Liquidante, ao Escriturador, à B3, ao Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço envolvidos na Emissão; e **(iii)** as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas venham a desembolsar no âmbito da Emissão e/ou em virtude da

constituição e manutenção das Garantias, bem como todos e quaisquer tributos e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão de tais Garantias, nos termos dos respectivos contratos, conforme aplicável ("Obrigações Garantidas"), as Debêntures contarão com as seguintes garantias reais:

- (i) alienação fiduciária, a ser outorgada pela Emissora, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, da totalidade da sua posição no empreendimento denominado "EDIFÍCIO PASSEIO CORPORATE" ("Alienação Fiduciária de Imóvel" e "Imóvel", respectivamente), nos termos e condições a serem estabelecidos no *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças"* a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"); e
- (ii) cessão fiduciária, outorgada pela Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, de todos direitos creditórios decorrentes dos aluguéis do Imóvel ("Direitos Creditórios"), bem como da respectiva conta vinculada na qual deverão ser depositados os Direitos Creditórios ("Cessão Fiduciária de Recebíveis" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóvel, "Garantias"), nos termos e condições a serem estabelecidos do *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas ("Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, "Contratos de Garantia").

CLÁUSULA SEXTA - CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

6.1 Colocação e Procedimento de Distribuição

6.1.1 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 o Valor Total da Emissão, com a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenadores" sendo a instituição intermediária líder "Coordenador Líder"), nos termos do *"Instrumento Particular 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 com Garantia*

Real, em Série Única, da 15ª (Décima Quinta) Emissão da BR Properties S.A.", a ser celebrado entre a Emissora e os Coordenadores ("Contrato de Distribuição").

6.2 Público Alvo da Oferta

6.2.1 O público alvo da Oferta é composto exclusivamente pelos Investidores Profissionais.

6.3 Plano de Distribuição

6.3.1 Os Coordenadores organizarão 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, seja justo e equitativo; e **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos clientes dos Coordenadores. O plano de distribuição será fixado pelos Coordenadores, em conjunto com a Emissora, levando em consideração suas relações com investidores e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Emissora ("Plano de Distribuição"). O Plano de Distribuição será estabelecido mediante os seguintes termos:

- (i)** os Coordenadores poderão 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 dos Coordenadores que desejarem efetuar investimentos nas Debêntures, tendo em vista a relação dos Coordenadores com esses clientes, bem como outros investidores, desde que tais investidores sejam Investidores Profissionais,

e assinem a Declaração de Investidor Profissional (conforme definido abaixo), 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, **(b)** as Debêntures estão sujeitas a restrições de negociação previstas nesta Escritura de Emissão e na regulamentação aplicável; **(c)** a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, sendo registrada na ANBIMA somente após o envio da Comunicação de Encerramento à CVM, nos termos do inciso II do artigo 16 e do inciso V do artigo 18 do Código ANBIMA;
- (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.

CLÁUSULA SÉTIMA - VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1 Observado o disposto nas Cláusulas 7.2 a 7.6.3 abaixo, o Agente Fiduciário deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão, na ocorrência das hipóteses descritas nas Cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 abaixo (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado”):

7.1.1 Constituem Eventos de Vencimento Antecipado que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.2 abaixo:

- (i)** inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relativa ao pagamento das Debêntures prevista nesta Escritura de Emissão, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento;
- (ii)** invalidade, nulidade, inexecutibilidade ou ineficácia desta Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória;

- (iii)** questionamento judicial, pela Emissora, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Emissora (se aplicável), por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Emissora ("Controlada"), de qualquer disposição desta Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia;
- (iv)** cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações ou dos ativos objeto das Garantias, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia;
- (v)** **(a)** liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou de qualquer Controlada, exceto se a liquidação, dissolução e/ou extinção decorrer de uma operação societária que não constitua um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do inciso (ix) da Cláusula 7.1.2 abaixo; **(b)** decretação de falência da Emissora e/ou de qualquer Controlada; **(c)** pedido de autofalência formulado pela Emissora e/ou por qualquer Controlada; **(d)** pedido de falência da Emissora e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou **(e)** pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;
- (vi)** transformação da forma societária da Emissora de sociedade por ações para qualquer outro tipo societário, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii)** vencimento antecipado de qualquer dívida ou obrigação pecuniária da Emissora e/ou de qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), ou seu equivalente em outras moedas;
- (viii)** distribuição e/ou pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos

acionistas da Emissora, caso a Emissora, esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Emissora vigente na Data de Emissão;

- (ix)** descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures previstas na Cláusula 4 acima; e
- (x)** existência de qualquer decisão judicial favorável a qualquer pessoa que não aquelas indicadas no inciso (iii) acima, acerca da invalidade, ineficácia ou inexecutabilidade desta Escritura de Emissão que não tenha seus efeitos suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da referida decisão.

7.1.1.1 O Agente Fiduciário deverá comunicar, por escrito, eventual vencimento antecipado das Debêntures à Emissora descrito na Cláusula 7.1.1 acima, à B3 (caso as Debêntures estejam custodiadas eletronicamente na B3), e ao Banco Liquidante **(i)** por meio de correio eletrônico imediatamente após tomar ciência do vencimento antecipado, e **(ii)** mediante carta protocolada ou com aviso de recebimento ("AR") expedido pelos Correios, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência da ocorrência do evento que ocasione o vencimento antecipado das Debêntures.

7.1.2 Constituem Eventos de Vencimento Antecipado não automático que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.3 abaixo, quaisquer dos seguintes eventos:

- (i)** inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, não sanado no prazo de cura específico, ou, na ausência de prazo de cura específico previsto nesta Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento da comunicação a respeito do descumprimento pela Emissora, exceto no caso do inciso (xvi) abaixo, para o qual não se aplica qualquer prazo de cura;
- (ii)** inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária não relativa ao pagamento das Debêntures prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia (tais como despesas, custas, remuneração do Agente Fiduciário, honorários, etc), não sanado no prazo

de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento da comunicação a respeito do descumprimento pela Emissora;

- (iii)** existência de qualquer decisão judicial favorável a qualquer pessoa que não aquelas indicadas no inciso (iii) da Cláusula 7.1.1 acima, acerca da invalidade, ineficácia ou inexecutabilidade de qualquer das Garantias, exceto se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis **(a)** tal decisão tenha seus efeitos suspensos, ou **(b)** tal Garantia seja substituída por outra garantia oferecida pela Emissora e aceita pelos Debenturistas;
- (iv)** aquisição do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto da Emissora, sendo certo que a Emissora deverá comunicar o evento aos Debenturistas, com cópia para o Agente Fiduciário, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de sua ocorrência ("Comunicação do Evento de Alteração de Controle"), para que os Debenturistas, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da Comunicação do Evento de Alteração de Controle se manifestem contrariamente, em Assembleia Geral de Debenturistas a ser convocada para esta finalidade, em relação a **(a)** requisitos de compliance do novo controlador; e **(b)** requisitos de seus processos internos de avaliação de clientes, podendo, em caso de manifestação contrária a qualquer um desses temas, deliberar pelo vencimento antecipado das Debêntures. Fica autorizado, desde já, a possibilidade de dispersão de capital da Emissora com a consequente extinção da existência de um controlador ou bloco de controle;
- (v)** comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora, nesta Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia seja falsa, enganosa, incorreta, inconsistente ou incompleta;
- (vi)** inadimplemento de qualquer decisão judicial e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Emissora e/ou contra qualquer Controlada, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- (vii)** existência de decreto ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição determinando a desapropriação, confisco ou expropriação de ativo(s) de propriedade da Emissora e/ou de qualquer Controlada e/ou da posse, direta ou indireta, da Emissora e/ou

de qualquer Controlada, **(a)** em valor individual ou agregado, considerando cada período de 12 (doze) meses a partir da Data de Emissão, igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas; ou **(b)** que resulte em pagamento de indenização à Emissora e/ou a qualquer Controlada em valor inferior a 20% (vinte por cento) do valor de mercado do(s) respectivo(s) ativo(s);

- (viii)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas pelos órgãos competentes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer Controlada, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);
- (ix)** cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a Emissora e/ou qualquer Controlada, exceto:
 - (a)** se previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação;
 - (b)** exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Emissora, se tiver sido assegurado aos Debenturistas, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data da notificação da respectiva operação aos Debenturistas, com cópia para o Agente Fiduciário, a qual deverá ser efetuada pela Emissora no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de publicação dos atos societários relativos à operação ("Comunicação do Evento de Cisão, Fusão e/ou Incorporação"), o resgate das Debêntures de que forem titulares, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
 - (c)** pela incorporação, pela Emissora (de modo que a Emissora seja a incorporadora), de qualquer Controlada ou de ações de emissão de qualquer Controlada;

- (d)** pela cisão de Controlada com versão da parcela ou da totalidade do acervo cindido para a Emissora; ou
- (e)** por qualquer cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária realizada exclusivamente entre Controladas;
- (x)** redução de capital social da Emissora, exceto se **(a)** previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações; ou **(b)** realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xi)** amortização de ações de emissão da Emissora ou reembolso de ações de acionistas da Emissora, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emissora (tendo por base as então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora (conforme definido abaixo) relativas ao último exercício social encerrado;
- (xii)** alteração do objeto social da Emissora e/ou de qualquer Controlada, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se **(a)** previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação; ou **(b)** não resultar em alteração da atividade principal da Emissora ou da respectiva Controlada;
- (xiii)** protesto de títulos contra a Emissora e/ou contra qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de intimação do protesto, tiver sido validamente comprovado ao Agente Fiduciário que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);
- (xiv)** inadimplemento pela Emissora e/ou por qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), de qualquer dívida ou obrigação pecuniária, da Emissora e/ou de qualquer Controlada (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), atualizados anualmente, a

partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

- (xv)** cancelamento do registro de emissor de valores mobiliários da Emissora perante a CVM;
- (xvi)** caso não ocorra o registro das Garantias, inclusive os registros decorrentes de posteriores aditamentos, nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia; e
- (xvii)** não atendimento pela Emissora de qualquer dos índices e limites financeiros relacionados a seguir ("Índices"):
 - (a)** *Loan To Value* no término de cada trimestre social, obtido pela divisão do Saldo Devedor das Debêntures (conforme definido abaixo) pelo valor do Imóvel com base na Avaliação (conforme definido abaixo), de, no máximo, 60% (sessenta por cento) ("LTV"), a ser apurado pela Emissora e acompanhado pelo Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Agente Fiduciário, das informações a que se referem as Cláusulas 8.1(i)(b) e 8.1(ii)(a) abaixo; ou
 - (b)** índice de cobertura de remuneração trimestral, obtido pela divisão do valor dos Recebíveis do Imóvel (conforme definido abaixo) pela Parcela de Remuneração das Debêntures (conforme definido abaixo), de, no mínimo, **(1) 0,8x** na primeira data de verificação; **(2) 1,1x** na segunda data de verificação; e **(3) 1,2x** nas demais datas de verificação ("Índice de Cobertura de Remuneração") a ser verificado pelo Agente Fiduciário na forma e nos prazos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. O Evento de Vencimento Antecipado não automático decorrente do não atendimento, pela Emissora, deste Índice de Cobertura Remuneração, somente ficará caracterizado quando verificado pelo Agente Fiduciário o descumprimento deste Índice de Cobertura Remuneração por 2 (dois) trimestres consecutivos, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

onde:

"Saldo Devedor das Debêntures" significa, em qualquer data de apuração do LTV, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o

caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, até a data da apuração do LTV;

“Avaliação” significa **(i)** ao final de cada ano calendário, a avaliação do Imóvel constante de laudo de avaliação pelo critério de valor de mercado, nos termos das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT aplicáveis, realizada, às expensas da Emissora, por qualquer Empresa Avaliadora (conforme definido abaixo); e **(ii)** ao final dos outros trimestres sociais, a avaliação do Imóvel realizada pela Emissora e verificada pelo seu Auditor Independente (conforme definido abaixo);

“Empresa Avaliadora” significa qualquer uma das seguintes empresas: **(i)** Cushman Wakefield; **(ii)** CB Richard Ellis; ou **(iii)** qualquer outra empresa aprovada pelos Debenturistas em Assembleia Geral de Debenturistas;

“Recebíveis do Imóvel” significa **(i)** na primeira data de verificação do Índice de Cobertura Remuneração, 3 (três) vezes o valor total dos recebíveis dos aluguéis do Imóvel efetivamente depositados na conta vinculada onerada no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis no mês imediatamente anterior à referida data de verificação; e **(ii)** nas demais datas de verificação do Índice de Cobertura Remuneração, o valor total dos recebíveis dos aluguéis do Imóvel efetivamente depositados na conta vinculada onerada no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis nos 3 (três) meses imediatamente anteriores à respectiva data de verificação; e

“Parcela de Remuneração das Debêntures” significa, em qualquer data de verificação do Índice de Cobertura Remuneração, o valor devido para fins de pagamento da Remuneração na Data de Pagamento de Remuneração imediatamente subsequente, nos termos desta Escritura de Emissão.

7.2 A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 7.1.1 acima, não sanados nos respectivos prazos de cura, se aplicável, acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial.

7.3 Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 7.1.2 acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data 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.

- 7.4** Na Assembleia Geral de Debenturistas de que trata a Cláusula 7.3 acima, Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, em primeira convocação e em segunda convocação, 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.
- 7.5** Na hipótese: **(i)** da não instalação ou não obtenção de quórum para deliberação, em segunda convocação, da Assembleia Geral de Debenturistas mencionada na Cláusula 7.3 acima; ou **(ii)** de não ser aprovada a não declaração de vencimento antecipado prevista na Cláusula 7.3 acima, o Agente Fiduciário deverá considerar o vencimento antecipado de todas as obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.
- 7.6** Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora obriga-se a realizar o pagamento da totalidade das Debêntures, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da cláusula 7.1.1.1 acima, ou da data em que não for aprovada a não declaração de vencimento antecipado, ou da data que a Assembleia Geral de Debenturistas deveria ocorrer em segunda convocação, conforme aplicável, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.
- 7.6.1** Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, inclusive em decorrência da excussão ou execução das Garantias, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures, de forma *pro rata*, considerando o somatório do saldo devedor de cada uma delas. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, inclusive em decorrência da excussão ou execução das Garantias, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro inciso, os recursos sejam alocados para o inciso imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: **(i)** quaisquer

valores devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pelo Agente Fiduciário), que não sejam os valores a que se referem os incisos (ii), (iii) e (iv) abaixo; **(ii)** Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; **(iii)** Remuneração; e **(iv)** saldo do Valor Nominal Unitário. A Emissora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

7.6.2 O pagamento da totalidade das Debêntures de que trata a Cláusula 7.6 acima, assim como o pagamento de tais Debêntures, serão realizados fora do ambiente da B3, observando-se os procedimentos do Escriurador.

7.6.2.1 A B3 deverá ser comunicada imediatamente após o vencimento antecipado, por meio de correspondência do Agente Fiduciário.

7.6.3 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.6.2, caso o pagamento da totalidade das Debêntures previsto na Cláusula 7.6 acima seja realizado por meio da B3, a Emissora deverá comunicar a B3, por meio de correspondência em conjunto com o Agente Fiduciário, sobre o tal pagamento, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a sua realização.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

8.1 Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, conforme aplicável, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, a:

- (i)** disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM na rede mundial de computadores e fornecer ao Agente Fiduciário:
 - (a)** na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, ou por prazo maior, caso venha a ser autorizado pela CVM, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora auditadas por auditor independente registrado na CVM, dentre Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, Ernst & Young Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes e

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes ("Auditor Independente"), relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Emissora");

- (b)** na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social) e a data da efetiva divulgação, ou por prazo maior, caso venha a ser autorizado pela CVM, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora com revisão limitada pelo Auditor Independente, relativas ao respectivo trimestre, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Emissora", sendo as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Emissora e as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Emissora, quando referidas indistintamente, "Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora"); e
- (c)** nos mesmos prazos previstos para o envio dessas informações à CVM, cópia das informações periódicas e eventuais previstas na Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada e em vigor ("Instrução CVM 480");

(ii) fornecer ao Agente Fiduciário:

- (a)** no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso (i) acima, alínea (a), a Avaliação do Imóvel, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do LTV pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora e/ou à Empresa Avaliadora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
- (b)** no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso (i), alínea (a) acima, declaração firmada por representantes legais da Emissora, na forma de seu estatuto social, atestando **(1)** veracidade e ausência de vícios do Índice Financeiro; **(2)** que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; **(3)** a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Debenturistas; **(4)** o cumprimento da obrigação de manutenção do

registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM; e **(5)** que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora;

- (c)** no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data em que forem realizados, avisos aos Debenturistas;
- (d)** no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de respectiva ocorrência, comunicação acerca de **(1)** de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão; e/ou **(2)** de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
- (e)** no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Emissora relacionada **(1)** a qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia; e/ou **(2)** a um Evento de Vencimento Antecipado;
- (f)** no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause **(1)** qualquer efeito adverso relevante na situação financeira, econômica, operacional ou de outra natureza, da Emissora, nas suas atividades, nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; **(2)** no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão; e/ou **(3)** nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia ("Efeito Adverso Relevante");
- (g)** no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e pelos Debenturistas;
- (h)** no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da efetiva destinação da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a Emissão, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, declaração em papel timbrado e firmada por representantes legais da Emissora atestando acerca da destinação dos recursos líquidos obtidos com a Emissão, indicando inclusive, os custos incorridos com as despesas da operação, podendo o Agente Fiduciário solicitar à Emissora todos os eventuais

esclarecimentos e documento adicionais que se façam necessários, termos da Cláusula 4 acima;

- (i)** em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo arquivamento na JUCESP, uma via original das atas das Assembleias Gerais de Debenturistas devidamente arquivadas; e
- (j)** o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada e em vigor ("Instrução CVM 583"), que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.
- (iii)** manter atualizado o registro de emissor de valores mobiliários da Emissora perante a CVM;
- (iv)** cumprir, e fazer com que as Controladas Relevantes (conforme definido abaixo) cumpram integralmente as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;
- (v)** manter, e fazer com que as Controladas Relevantes mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação, nos termos da legislação aplicável;
- (vi)** manter, e fazer com que as Controladas mantenham, seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;
- (vii)** manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Contratos de Garantia e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;

- (viii)** contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Contratos de Garantia, incluindo o Agente Fiduciário, o Escriturador, o Banco Liquidante, o Banco Administrador, o Auditor Independente, o ambiente de distribuição das Debêntures no mercado primário (MDA) e o ambiente de negociação das Debêntures no mercado secundário (CETIP21);
- (ix)** realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures que sejam de responsabilidade da Emissora conforme previsto nesta Escritura de Emissão;
- (x)** realizar **(a)** o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.3 abaixo; e **(b)** desde que assim solicitado pelo Agente Fiduciário, o pagamento das despesas devidamente comprovadas incorridas pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.7 abaixo;
- (xi)** notificar o Agente Fiduciário, na mesma data, a convocação, pela Emissora, de qualquer Assembleia Geral de Debenturistas;
- (xii)** convocar, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse dos Debenturistas, caso o Agente Fiduciário deva fazer, nos termos da lei e/ou desta Escritura de Emissão, mas não o faça no prazo aplicável;
- (xiii)** comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais de Debenturistas, sempre que solicitada;
- (xiv)** guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão e à Oferta, nos termos previstos na Instrução CVM 476, bem como disponibilizá-la aos Coordenadores no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, após solicitação por escrito, neste sentido, ou no menor prazo possível, conforme exigência legal;
- (xv)** cumprir e fazer com que as suas controladas e afiliadas, administradores e empregados que atuem a mando ou em favor da Emissora, sob qualquer forma, cumpram, durante o prazo de vigência das Debêntures **(a)** a legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como proceder a todas as diligências exigidas

para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; e **(b)** a legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, sendo certo que não incentivam a prostituição, tampouco utilizam, direta ou indiretamente, ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação Socioambiental");

- (xvi)** observar, cumprir e fazer cumprir, por si, por suas controladas, coligadas e seus administradores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados, subcontratados ou terceiros agindo em seu nome, toda e qualquer lei que trata de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, o Decreto-Lei nº 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, e a *UK Bribery Act*, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Emissora em questão, relacionados a esta matéria, conforme aplicável ("Legislação Anticorrupção"), na medida em que **(a)** adota e mantém políticas próprias para estabelecer procedimentos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção; **(b)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, em violação à Legislação Anticorrupção; **(c)** dá conhecimento pleno de tais normas a todos os/as seus/suas controladas, coligadas e seus administradores, empregados, agentes, representantes,

fornecedores, contratados, subcontratados ou terceiros agindo em seu nome, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta; **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente ao Agente Fiduciário que poderá tomar todas as providências que os Debenturistas entenderem necessárias; e **(e)** realizará eventuais pagamentos devidos aos Debenturistas na forma prevista nesta Escritura de Emissão;

- (xvii)** 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 **(a)** para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; **(b)** para o pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; **(c)** 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; **(d)** em quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; **(e)** em qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole a Legislação Anticorrupção; ou **(f)** em um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;
- (xviii)** executar e observar políticas e procedimentos destinados a assegurar a observância por suas controladas, coligadas e seus administradores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados, subcontratados ou terceiros agindo em seu nome da Legislação Anticorrupção, conforme aplicável;
- (xix)** informar, por escrito ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência, pela Emissora, sobre a violação à Legislação Anticorrupção pela Emissora e por seus administradores e empregados, exceto quando o dever de sigilo e confidencialidade estiver prescrito em leis e regulamentação aplicáveis;

(xx) sem prejuízo das demais obrigações previstas acima ou de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor e nesta Escritura de Emissão, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 476:

- (a)** preparar as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora relativas a cada exercício social, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
- (b)** submeter as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora a auditoria, por auditor independente registrado na CVM;
- (c)** divulgar, em sua página na rede mundial de computadores e no sistema disponibilizado pela B3, até o dia anterior ao início das negociações das Debêntures, as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados;
- (d)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores e no sistema disponibilizado pela B3 as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (e)** observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada e em vigor ("Instrução CVM 358"), no que se refere ao dever de sigilo e às vedações à negociação;
- (f)** divulgar, em sua página na rede mundial de computadores e no sistema disponibilizado pela B3, a ocorrência de qualquer ato ou fato relevante, conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM 358;
- (g)** fornecer todas as informações solicitadas pela CVM e pela B3;
- (h)** divulgar, em sua página na rede mundial de computadores, o relatório anual do Agente Fiduciário e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado, ainda, o disposto na alínea (d) acima; e
- (i)** observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente

digital, Assembleia Geral de Debenturistas.

(xxi) não praticar qualquer ato em desacordo com o estatuto social e com esta Escritura de Emissão, em especial os que comprometam o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário; e

(xxii) cumprir todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, inclusive com relação à destinação dos recursos, nos termos da Cláusula 4 acima.

8.2 Para fins desta Escritura de Emissão, “Controlada Relevante” significa, a qualquer tempo, uma Controlada **(i)** cujos ativos detidos por tal Controlada corresponda (direta ou indiretamente) a um percentual igual ou superior a 15% (quinze por cento) dos ativos totais consolidados da Emissora (incluindo todas as demais controladas da Emissora) conforme últimas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora divulgadas, nos termos das práticas contábeis adotadas no Brasil; ou **(ii)** que represente 15% (quinze por cento) da receita da Emissora, conforme últimas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora divulgadas, nos termos das práticas contábeis adotadas no Brasil.

CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1 Nomeação

9.1.1 A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, qualificado no preâmbulo desta Escritura de Emissão, que, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão, representar a comunhão dos Debenturistas, observado o disposto na Instrução CVM 583.

9.2 Declarações

9.2.1 O Agente Fiduciário declara, sob as penas da lei, que, na data de assinatura desta Escritura de Emissão:

- (i)** é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii)** está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários,

regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

- (iii)** o(s) representante(s) legal(is) do Agente Fiduciário que assina(m) esta Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia tem(têm), conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatário(s), tem(têm) os poderes legitimamente outorgados, estando o(s) respectivo(s) mandato(s) em pleno vigor;
- (iv)** verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e consistência das informações contidas nesta Escritura de Emissão, tendo diligenciado para que fossem sanadas as omissões, falhas, ou defeitos de que tenha tido conhecimento;
- (v)** a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantias cumprimento das obrigações aqui e ali previstas **(a)** não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(d)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;
- (vi)** não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, e o artigo 6º da Instrução CVM 583, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vii)** aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia;
- (viii)** conhece e aceita integralmente a presente Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia, bem como todas as suas respectivas Cláusulas e condições;
- (ix)** não tem nenhuma ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (x)** está ciente da Circular nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, do BACEN, bem como de toda a regulamentação aplicável emanada do BACEN, da

CVM e de entidades autorreguladoras;

- (xi)** 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;
- (xii)** está devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (xiii)** esta Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia constituem uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xiv)** a celebração desta Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia e o cumprimento de suas obrigações aqui e ali previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (xv)** cumpre e faz com que seus administradores e/ou empregados, cumpram, toda e qualquer lei que trata de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, o Decreto-Lei nº 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre o Agente Fiduciário, relacionados a esta matéria, na medida em que **(a)** adota e mantém políticas próprias para estabelecer procedimentos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção; **(b)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional, no seu interesse ou para

seu benefício, exclusivo ou não, em violação à Legislação Anticorrupção; **(c)** dá conhecimento pleno de tais normas a todos os seus administradores, empregados, agentes, representantes, contratados ou terceiros agindo em seu nome, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta; e **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Emissora que poderá tomar todas as providências necessárias para a substituição do Agente Fiduciário e outras que entender necessárias;

(xvi) assegura e assegurará tratamento equitativo a todos os titulares de valores mobiliários, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série descritas no inciso (xviii) abaixo;

(xvii) não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que envolva sua atuação como Agente Fiduciário e que possa vir a causar impacto substancial e adverso sobre os seus negócios ou suas obrigações, nos termos desta Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia; e

(xviii) na data de celebração da presente Escritura de Emissão e com base no organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário declara, para os fins do artigo 6º da Instrução CVM 583, que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de valores mobiliários da Emissora, de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo econômico da Emissora:

Emissão	10ª emissão de debêntures da BR Properties S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 350.000.000,00
Quantidade	35.000
Espécie	quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	30.08.2022
Remuneração	121,50% da taxa DI
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	12ª emissão de debêntures da BR Properties S.A.
----------------	---

Valor Total da Emissão	R\$ 500.000.000,00
Quantidade	75.000 (1ª série)/ 75.000 (2ª série)/ 75.000 (3ª série)/ 139.835 (4ª série)/ 135.165 (5ª série)
Espécie	Com Garantia Real
Garantias	Alienação fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Data de Vencimento	13/12/2020 (1ªsérie)/ 13/12/2021 (2ªsérie)/ 13/12/2022 (3ªsérie)/ 13/12/2025 (4ªsérie)/ 13/11/2025 (5ªsérie)
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,70 a.a.
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	14ª emissão de debêntures da BR Properties S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 250.000.000,00
Quantidade	25.000
Espécie	Quirografária
Garantias	N/A
Data de Vencimento	01/04/2023
Remuneração	137% da Taxa DI
Enquadramento	adimplência financeira

9.3 Remuneração do Agente Fiduciário

9.3.1 Serão devidas pela Emissora ao Agente Fiduciário a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação aplicável em vigor e desta Escritura de Emissão, parcelas anuais de R\$14.000,00 (quatorze mil reais), sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a assinatura desta Escritura de Emissão e as próximas parcelas no mesmo dia dos anos subsequentes, calculadas *pro rata die*, caso necessário. A primeira parcela será devida ainda que a Emissão não seja integralizada, a título de estruturação e implementação ("Remuneração do Agente Fiduciário").

9.3.1.1 As parcelas referidas acima serão atualizadas anualmente, de acordo com a variação positiva acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou na sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da primeira parcela, até a

data de pagamento das parcelas subsequentes.

9.3.1.2 A Remuneração do Agente Fiduciário será acrescida dos seguintes Impostos: **(i)** ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza); **(ii)** PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social); **(iii)** COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social); **(iv)** IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte); **(v)** CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido); e **(vi)** quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.3.2 A Remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, e, caso necessário, a referida Remuneração será calculada *pro rata die*.

9.3.3 Na hipótese de ocorrer o cancelamento ou o resgate da totalidade das Debêntures, o Agente Fiduciário fará jus somente à remuneração calculada *pro rata temporis* pelo período da efetiva prestação dos serviços, observado o disposto na Cláusula 9.3.1 acima, devendo restituir à Emissora a diferença entre a remuneração recebida e aquela a que fez jus até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de solicitação da Emissora.

9.3.4 A Remuneração do Agente Fiduciário não inclui as despesas comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário no exercício de suas funções, as quais deverão ser pagas ou reembolsadas pela Emissora, em conformidade com o disposto na Cláusula 9.5 abaixo.

9.3.5 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da Remuneração do Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão, sem prejuízo da atualização monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, sujeitos a: **(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(ii)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidentes sobre o montante devido e não pago.

9.3.6 A Remuneração do Agente Fiduciário cobre os serviços a serem prestados pela equipe técnica do Agente Fiduciário, bem como a participação do Agente Fiduciário em assembleias e/ou reuniões de Debenturistas.

9.4 Substituição

- 9.4.1** Nas hipóteses de impedimentos, renúncia, intervenção liquidação extrajudicial ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas para a escolha do novo agente fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação, ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias corridos antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-la, observado o prazo de 15 (quinze) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, sendo certo que, excepcionalmente, a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumir o processo de escolha do novo agente fiduciário.
- 9.4.2** 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, salvo se outra for negociada, sendo que a primeira parcela devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de sua função como agente fiduciário.
- 9.4.3** Na hipótese de não poder o Agente Fiduciário continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura de Emissão, deverá comunicar imediatamente o fato à Emissora e aos Debenturistas, mediante convocação de Assembleia Geral de Debenturistas, solicitando sua substituição.
- 9.4.4** É facultado aos Debenturistas, após o encerramento do prazo para a distribuição das Debêntures no mercado, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim.
- 9.4.5** A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento a esta Escritura de Emissão, conforme artigo 9º da Instrução CVM 583.
- 9.4.6** A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão, que deverá ser arquivada na JUCESP.
- 9.4.7** O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções a partir da data da assinatura da presente Escritura de Emissão ou, no caso de agente fiduciário substituto, no dia da celebração do correspondente aditamento a esta Escritura de Emissão, devendo permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva

substituição ou até o integral cumprimento das obrigações da Emissora previstas nesta Escritura de Emissão, conforme aplicável.

9.4.8 Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos da CVM.

9.5 Deveres

9.5.1 Além de outros previstos em lei, em ato normativo da CVM, em especial a Instrução CVM 583, ou na presente Escritura de Emissão, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- (i)** exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Debenturistas;
- (ii)** 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 de seus próprios bens;
- (iii)** 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, nos termos da Cláusula 9.4 acima;
- (iv)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas à Garantias e a consistência das demais informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi)** diligenciar junto à Emissora para que esta Escritura de Emissão e seus aditamentos sejam registrados na JUCESP, e dos Contratos de Garantia nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Registro de Imóveis, conforme aplicável, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Debenturistas acerca de eventuais inconsistências ou omissões constantes de tais informações no relatório anual de que trata o inciso (xiii) abaixo;

- (viii)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (ix)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede ou o domicílio da Emissora;
- (x)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora;
- (xi)** convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Debenturistas, respeitadas as regras relacionadas à publicação constantes da Lei das Sociedades por Ações e desta Escritura de Emissão;
- (xii)** comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii)** elaborar relatório anual destinado aos Debenturistas, nos termos da alínea "b" do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei das Sociedades por Ações e nos termos da Instrução CVM 583, a fim de descrever os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos à execução das obrigações assumidas pela Emissora 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 exercício social com efeitos relevantes para os Debenturistas;
 - (c)** comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Debenturistas 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 da Remuneração das Debêntures realizados no período;

- (f)** constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver;
 - (g)** destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;
 - (h)** cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia, conforme aplicável;
 - (i)** manutenção de suficiência e exequibilidade das Garantias;
 - (j)** existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela própria Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: **(1)** denominação da companhia ofertante; **(2)** valor da emissão; **(3)** quantidade de valores mobiliários emitidas; **(4)** espécie e garantias envolvidas; **(5)** prazo de vencimento dos valores mobiliários e taxa de juros; e **(6)** inadimplemento no período; e
 - (k)** declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário a continuar a exercer a função;
- (xiv)** disponibilizar o relatório de que trata o inciso (xiii) acima em sua página na rede mundial de computadores no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora;
- (xv)** manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços;
- (xvi)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvii)** comunicar aos Debenturistas qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas na presente Escritura de Emissão, incluindo as obrigações relativas a garantias e as cláusulas contratuais 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 a contar de sua ciência;

(xviii) divulgar diariamente o cálculo do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, observados os termos desta Escritura de Emissão, disponibilizando-o aos Debenturistas e à Emissora em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.pentagonotrustee.com.br>);

(xix) acompanhar, em cada data de pagamento, o integral e pontual pagamento dos valores devidos, conforme estipulado nesta Escritura de Emissão;

(xx) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;

(xxi) divulgar as informações referidas na alínea (j) do inciso (xiii) acima em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.pentagonotrustee.com.br/>); e

(xxii) manter pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior caso seja determinado pela CVM, todos os documentos e informações exigidas pela Instrução CVM 583, por meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

9.5.2 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Debenturistas e/ou exonerarem terceiros de obrigações com eles somente serão válidos quando assim previamente deliberado pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral.

9.5.3 Sem prejuízo das obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, a atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 583 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, ficando o Agente Fiduciário, portanto, isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação e regulamentação aplicáveis.

9.5.4 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.

9.6 Atribuições Específicas

9.6.1 No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou nesta Escritura para proteger direitos ou defender os interesses dos Debenturistas, na forma do artigo 12 da Instrução CVM 583 e observado o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

9.6.2 O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela modificação das condições das Debêntures ou pela não adoção das medidas previstas nesta Escritura de Emissão se, convocada a Assembleia Geral de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação dos Debenturistas, observados os quóruns previstos nesta Escritura de Emissão.

9.7 Despesas

9.7.1 A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas razoáveis e usuais que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios, honorários de auditores independentes e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão, devendo ser, sempre que possível, previamente aprovadas pela Emissora.

9.7.2 O ressarcimento a que se refere a Cláusula 9.7.1 acima será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis contados da entrega, à Emissora, de cópia dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas e necessárias à proteção dos direitos dos Debenturistas.

9.7.3 As remunerações não incluem as despesas com viagens, estadias, alimentação, transporte, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos e publicação necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, após, sempre que possível, prévia aprovação. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pela Emissora, despesas razoáveis com especialistas e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de eventual ocorrência ou discordância acerca da ocorrência de um inadimplemento pela Emissora das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão.

9.7.4 Todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser, sempre que possível, previamente

aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora, desde que devidamente comprovadas. Tais despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Debenturistas para cobertura do risco da sucumbência.

9.7.5 O Agente Fiduciário, no entanto, fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter as despesas previstas nas Cláusulas 9.7.2 e 9.7.3 acima reembolsadas pela Emissora, caso tenham sido realizadas em discordância com: **(i)** critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero; ou **(ii)** a função fiduciária que lhe é inerente.

9.7.6 O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas que não tenha sido saldado na forma ora estabelecida será acrescido à dívida da Emissora e gozará das mesmas garantias que as Debêntures, preferindo a estas na ordem de pagamento.

CLÁUSULA DEZ - ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

10.1 Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas ("Assembleia Geral de Debenturistas").

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

10.3 A convocação das Assembleias Gerais de Debenturistas dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes nos termos da Cláusula 5.26 acima, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão, ficando dispensada a convocação no caso da presença da totalidade dos Debenturistas.

10.4 As Assembleias Gerais de Debenturistas instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer quórum.

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

10.6 A presidência e a secretaria da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito pelos Debenturistas presentes ou àquele que for designado pela CVM.

10.7 Nas deliberações das Assembleias Gerais de Debenturistas, a cada uma das Debêntures em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Exceto pelo disposto na Cláusula 10.7.1 abaixo, todas as deliberações, incluindo, mas não se limitando, nos casos de pedido de renúncia ou o perdão temporário de um Evento de Inadimplemento, dependerão de aprovação de Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação.

10.7.1 Não estão incluídos no quórum a que se refere a Cláusula 10.7 acima:

- (i)** os quóruns expressamente previstos em outras Cláusulas desta Escritura de Emissão; e
- (ii)** as alterações relativas às seguintes características das Debêntures, conforme venham a ser propostas pela Emissora: **(a)** a redução da Remuneração, **(b)** as Datas de Pagamento da Remuneração, **(c)** o prazo de vencimento das Debêntures, **(d)** os valores ou as Datas de Amortização; **(e)** os Eventos de Vencimento Antecipado; **(f)** a alteração dos quóruns de deliberação previstos nesta Cláusula 10; **(g)** alteração dos procedimentos do Resgate Antecipado Facultativo Total previstos na Cláusula 5.18 acima; **(h)** alteração dos procedimentos da Amortização Extraordinária Facultativa previstos na Cláusula 5.20 acima; e **(i)** alteração dos Contratos de Garantia, respectivamente, dependerão da aprovação, por Debenturistas que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação.
- (iii)** Exceto os quóruns expressamente previstos nas demais cláusulas desta Escritura de Emissão, as deliberações tomadas em Assembleia Geral de Debenturistas, inclusive com relação à renúncia prévia à declaração de vencimento antecipado das Debêntures (*waiver*) dependerão de aprovação de Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação.

- 10.8** Para efeito de verificação dos quóruns previstos nesta Escritura de Emissão, define-se como “Debêntures em Circulação”, todas as Debêntures subscritas, integralizadas e não resgatadas, excluídas **(i)** aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora; **(ii)** as de titularidade de **(a)** sociedades do mesmo grupo econômico da Emissora, **(b)** acionistas controladores da Emissora, **(c)** administradores da Emissora, incluindo diretores e conselheiros de administração, **(d)** conselheiros fiscais, se for o caso; e **(iii)** a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.
- 10.9** As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos nesta Escritura de Emissão, serão válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão todos os Debenturistas, independentemente de seu comparecimento ou voto na respectiva Assembleia Geral de Debenturistas.
- 10.10** O Agente Fiduciário deverá comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

CLÁUSULA ONZE - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

- 11.1** Sem prejuízo das demais declarações prestadas nesta Escritura de Emissão, a Emissora declara e garante, ao Agente Fiduciário, na data da assinatura desta Escritura de Emissão, que:
- (i)** a Emissora e as Controladas são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade por ações ou sociedade limitada, conforme o caso, de acordo com as leis brasileiras, estão devidamente autorizadas a desempenharem as atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, e, no caso da Emissora, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM;
 - (ii)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
 - (iii)** os representantes legais da Emissora que assinam esta Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

- (iv)** esta Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v)** a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão e da Oferta **(a)** não infringem o estatuto social da Emissora; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não resultarão em **(1)** 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; ou **(2)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(d)** não resultarão na criação de qualquer Ônus (assim definido como significa qualquer hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima); **(e)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(f)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;
- (vi)** está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
- (vii)** está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, salvo nos casos em que, de boa-fé, a Emissora esteja discutindo a exigibilidade da obrigação, a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial;
- (viii)** não foi citada, intimada, notificada ou de qualquer outra forma cientificada do descumprimento de qualquer disposição contratual ou legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral;
- (ix)** tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;

- (x)** os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas são verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures;
- (xi)** as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Emissora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
- (xii)** está, assim como as controladas e afiliadas, administradores e empregados, que atuem a mando ou em favor da Emissora, cumprindo a Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como procedendo a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, de forma que **(a)** a Emissora **(1)** não utiliza, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; e **(2)** não incentiva, de qualquer forma, a prostituição; **(b)** os trabalhadores da Emissora estão devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; **(c)** a Emissora cumpre as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; **(d)** a Emissora cumpre a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; **(e)** a Emissora detém todas as autorizações, concessões, alvarás, subvenções e licenças, inclusive as ambientais e/ou as exigidas pelos órgãos regulatórios competentes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora; **(f)** a Emissora possui todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;
- (xiii)** está, assim como as Controladas, em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento não tenha um Efeito Adverso Relevante;

- (xiv)** possui, assim como as Controladas, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação e/ou cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante;
- (xv)** cumpre e faz com que suas controladas, coligadas, e seus administradores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados, subcontratados ou terceiros agindo em seu nome cumpram, a Legislação Anticorrupção, na medida em que **(a)** adota e mantém políticas próprias para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção; **(b)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, em violação à Legislação Anticorrupção; **(c)** dá conhecimento pleno de tais normas a todos os/as seus/suas controladas, coligadas e seus administradores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados, subcontratados ou terceiros agindo em seu nome, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta; **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário que poderá tomar todas as providências que os Debenturistas entenderem necessárias; e **(e)** realizará eventuais pagamentos devidos aos Debenturistas na forma prevista nesta Escritura de Emissão;
- (xvi)** possui, assim como as Controladas, justo título de todos os seus bens, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante;
- (xvii)** mantém, assim como as Controladas, seus bens adequadamente segurados, conforme razoavelmente esperado e de acordo com as práticas correntes de mercado;
- (xviii)** inexistem, inclusive em relação às Controladas, **(a)** descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou **(b)** qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, **(1)** que tenha um Efeito Adverso Relevante; ou **(2)** visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão e/ou qualquer dos Contratos de Garantia;
- (xix)** o registro de emissor de valores mobiliários da Emissora está atualizado perante a CVM;

- (xx)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (xxi)** as informações prestadas por ocasião da Oferta e constantes do formulário de referência, elaborado pela Emissora em conformidade com a Instrução CVM 480 ("Formulário de Referência"), e nos avisos de ato ou fato relevante divulgados pela Emissora desde a data de apresentação da versão mais atualizada disponível do Formulário de Referência enviada pela Emissora à CVM, conforme requerido pela legislação aplicável, são verdadeiras, consistentes, precisas, completas, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (xxii)** exceto por quaisquer avisos de ato ou fato relevante divulgados pela Emissora nos termos da Instrução CVM 358 e observados os prazos para sua atualização na ocorrência de um evento que dê causa à sua atualização, na forma e nos prazos da Instrução CVM 480, o Formulário de Referência **(a)** contém e, em cada Data de Integralização, conterá, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Debêntures, da Emissora e das Controladas, e de suas respectivas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora e das Controladas, e quaisquer outras informações relevantes; **(b)** não contém e, em cada Data de Integralização, não conterá, declarações falsas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes, que possam ter algum Efeito Adverso Relevante; **(c)** não contém e, em cada Data de Integralização, não conterá, omissões de fatos relevantes, exceto por aqueles que tenham sido divulgados posteriormente à apresentação do Formulário de Referência, através de fatos ou comunicados enviados pela Emissora ao mercado; e **(d)** foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo as normas da CVM; e
- (xxiii)** as opiniões, análises e previsões (se houver) expressas no Formulário de Referência foram dadas de boa-fé, consideradas todas as circunstâncias relevantes no contexto da Oferta e com base em suposições razoáveis.

11.2 A Emissora obriga-se a notificar, na mesma data em que tomar conhecimento, os Debenturistas caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 11.1 acima seja falsa e/ou incorreta em qualquer das datas em que foi prestada.

CLÁUSULA DOZE - NOTIFICAÇÕES

12.1 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:

BR PROPERTIES S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini Torre A –
Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo
CEP 04578-000, São Paulo – SP

At.: André Bergstein

Telefone: (11) 3201-1013

E-mail: andre.bergstein@brpr.com.br / diretoria@brpr.com.br

Com Cópia para:

Vanessa Rizzon – Jurídico / Gabriel Barcelos de Oliveira – Planejamento Financeiro

E-mail: juridico@brpr.com.br / planejamentobr@brpr.com.br

(ii) Para o Agente Fiduciário:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, 10º andar, Conjunto 101, Jardim Paulistano

CEP 01451-000, São Paulo – SP

At.: Marco Aurélio Ferreira / Marcelle Santoro / Karolina Vangelotti

Telefone: (11) 4420-5920

E-mail: assembleias@pentagonotrustee.com.br

(iii) Para o Banco Liquidante ou Escriturador:

BANCO BRADESCO S.A.

Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara

CEP 06029-900, Osasco – SP

At.: Debora Andrade Teixeira / Mauricio Bartalini Tempeste

Telefone: (11) 3684-9492 / (11) 3684-5119 / (11) 3684-9569

E-mail: debora.teixeira@bradesco.com.br / dac.debentures@bradesco.com.br / mauricio.tempeste@bradesco.com.br / dac.escrituracao@bradesco.com.br

(iv) Para a B3:

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO CETIP UTMV

Praça Antônio Prado, 48, 4º andar, Centro
CEP 01010-901, São Paulo – SP
At.: Superintendência de Títulos Corporativos e Fundos - SCF
Telefone.: (11) 2565-5061
E-mail: valores.mobiliarios@b3.com.br

- 12.2** 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, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data da referida mudança.

CLÁUSULA TREZE - DISPOSIÇÕES GERAIS

- 13.1** 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.
- 13.2** 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.
- 13.3** 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 que, fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Debenturistas 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 incisos (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.

- 13.4** 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.
- 13.5** Caso a Emissora não providencie os registros previstos na Cláusula 2, o Agente Fiduciário fica desde já autorizado e constituído de todos os poderes para, em nome da Emissora, promover o registro desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia e dos respectivos aditamentos, às expensas da Emissora, nos termos do artigo 62, parágrafo 2º, da Lei das Sociedades por Ações. A eventual realização dos registros pelo Agente Fiduciário não descaracterizará o inadimplemento de obrigação não pecuniária por parte da Emissora, observado o disposto na Cláusula 7.1.2(i) acima.
- 13.6** A presente Escritura de Emissão e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("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.
- 13.7** 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.
- 13.8** 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.

CLÁUSULA QUATORZE - LEI DE REGÊNCIA E FORO

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

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes celebram a presente Escritura de Emissão, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas, por meio de assinaturas digitais com certificação no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil). Uma vez assinada digitalmente pelas Partes e testemunhas, a presente Escritura de Emissão

devidamente assinada ficará disponível na plataforma digital Docusign, ficando cada Parte responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registros.

Fica autorizada a emissão de quantidade ilimitada de vias da presente Escritura de Emissão, sendo certo que cada uma dessas vias será considerada como original para todos os efeitos de direito, podendo ser apresentadas por meio eletrônico ou físico (mediante impressão) perante qualquer órgão, agência, ou autoridade, federais, estaduais ou municipais, incluindo, dentre outras, a JUCESP.

São Paulo, 20 de agosto de 2020

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)

(restante da página deixado intencionalmente em branco)

(Página de assinaturas 1/3 do "Instrumento Particular de Escritura da 15ª (Décima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da BR Properties S.A.")

BR PROPERTIES S.A.

Nome: Martín Andrés Jaco

Cargo: Diretor

Nome: André Bergstein

Cargo: Diretor

(Página de assinaturas 2/3 do "Instrumento Particular de Escritura da 15ª (Décima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da BR Properties S.A.")

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome: Marcelle Motta Santoro

Cargo: Diretora

(Página de assinaturas 3/3 do "Instrumento Particular de Escritura da 15ª (Décima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da BR Properties S.A.")

Testemunhas:

Nome: Vanessa Rizzon

CPF/ME: 899.368.680-72

R.G: 5047019509 SSP/RS

Nome: Camila de Souza

CPF/ME: 117.043.127-52

R.G: 21530788-5 Detran/RJ