



Eliane S.A. - Revestimentos Cerâmicos

1ª Emissão de Debêntures

**RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**EXERCÍCIO DE 2017**

**1. PARTES**

EMISSORA	Eliane S.A. - Revestimentos Cerâmicos
CNPJ	86.532.538/0001-62
COORDENADOR LÍDER	Banco Santander Brasil S.A.
ESCRITURADOR	Itaú Corretora de Valores S.A.
MANDATÁRIO	Itaú Corretora de Valores S.A.

**2. EMISSÃO**

**1ª SÉRIE**

CÓDIGO DO ATIVO	ELNE11
DATA DE EMISSÃO	10/03/2014
DATA DE VENCIMENTO	10/03/2019
VOLUME TOTAL EMITIDO	78.000.000
PU NA DATA DE EMISSÃO	10.000

**Rio de Janeiro**

Centro Empresarial Barrashopping  
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

**São Paulo**

Edifício Hyde Park  
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
01451 001

[www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

QUANTIDADE DE TÍTULOS	7.800
NEGOCIAÇÃO	Cetip
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	
REMUNERAÇÃO VIGENTE	DI + 5,25% a.a.
ESPÉCIE	REAL
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	Os recursos captados por meio desta Emissão serão destinados para o refinanciamento do passivo da Emissora.
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSORA / EMISSÃO*	

**2ª SÉRIE**

CÓDIGO DO ATIVO	ELNE21
DATA DE EMISSÃO	10/03/2014
DATA DE VENCIMENTO	10/03/2019
VOLUME TOTAL EMITIDO	52.000.000
PU NA DATA DE EMISSÃO	10.000
QUANTIDADE DE TÍTULOS	5.200
NEGOCIAÇÃO	Cetip
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	
REMUNERAÇÃO VIGENTE	DI + 5,25% a.a.
ESPÉCIE	REAL
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	Os recursos captados por meio desta Emissão serão destinados para o refinanciamento do passivo da Emissora.

**Rio de Janeiro**

Centro Empresarial Barrashopping  
 Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
 Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

**São Paulo**

Edifício Hyde Park  
 Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
 01451 001

[www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSORA / EMISSÃO\*

\*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo [covenants@pentagonotrustee.com.br](mailto:covenants@pentagonotrustee.com.br)

### 3. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2017

SÉRIE	1			
DATA DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS	RESGATE	PRÊMIO
10/03/2017	588,000000	231,386524		
22/03/2017				16,058135
12/06/2017	588,000000	191,055536		
11/09/2017	588,000000	150,079322		
09/11/2017		74,266028	3.532,000000	61,306522
SÉRIE	2			
DATA DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS	RESGATE	PRÊMIO
10/03/2017	588,000000	231,386524		
22/03/2017				16,058135
12/06/2017	588,000000	191,055536		
11/09/2017	588,000000	150,079322		
09/11/2017		74,266028	3.532,000000	61,306522

#### Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping  
 Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
 Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

#### São Paulo

Edifício Hyde Park  
 Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
 01451 001

[www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

**4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2017**

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CONVERTIDAS	TESOURARIA	RESGATADAS	CANCELADAS	AQUISIÇÃO FACULTATIVA	REACTUAÇÃO
1	7.800	0	0	0	7.800	0	0	0
2	5.200	0	0	0	5.200	0	0	0

**5. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA (AGE), ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES (AGD/AGT) E FATOS RELEVANTES OCORRIDOS NO EXERCÍCIO SOCIAL****Alterações Estatutárias**

Não houve alterações estatutárias no período.

**Assembleias Geral de Titulares**

AGD de 17/03/2017 Incorporação da Fiadora (Max)

AGD de 17/03/2017 Incorporação da Fiadora (Max)

**Fatos Relevantes**

Não houve a publicação de fatos relevantes no período.

**Rio de Janeiro**

Centro Empresarial Barrashopping  
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

**São Paulo**

Edifício Hyde Park  
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
01451 001

**6. INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL DO EMISSORA\***

<b>ÍNDICE</b>	<b>MARÇO</b>	<b>JUNHO</b>	<b>SETEMBRO</b>	<b>DEZEMBRO</b>
EBITDA / RES. FINAN.	N/A	N/A	N/A	N/A
DÍVIDA LÍQUIDA/EBITDA	N/A	N/A	N/A	N/A
DÍVIDA LÍQUIDA+DÍVIDA FISCAL/EBITDA	N/A	N/A	N/A	N/A

\*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo [covenants@pentagonotrustee.com.br](mailto:covenants@pentagonotrustee.com.br)

**7. GARANTIAS DO ATIVO****7.1 DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA)**

A descrição encontra-se listada no Anexo II deste Relatório.

**7.2 INVENTÁRIO DAS MEDIÇÕES FINANCEIRAS PERIÓDICAS\*****Rio de Janeiro**

Centro Empresarial Barrashopping  
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

**São Paulo**

Edifício Hyde Park  
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
01451 001

[www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO
Percentual da Cessão Fiduciária	Contrato de Cessão Fiduciária	ENQUADRADO

\*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo [garantia@pentagonotrustee.com.br](mailto:garantia@pentagonotrustee.com.br)

#### 8. QUADRO RESUMO - INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS - ANEXO 15 DA ICVM 583/16 C/C ART. 68 , §1º, b da LEI 6.404/76:

Inciso I do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento"	Item 9 deste relatório
Inciso II do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários"	Item 5 deste relatório
Inciso III do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 - "comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor"	Item 6 deste relatório
Inciso IV do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período”	Item 4 deste relatório
Inciso V do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período”	Itens 3 e 4 deste relatório
Inciso VI do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver”	Não aplicável

#### Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping  
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

#### São Paulo

Edifício Hyde Park  
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
01451 001

[www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

Inciso VII do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor”	Item 2 deste relatório
Inciso VIII do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver”	Não aplicável
Inciso IX do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente”	Eventuais descumprimentos, se houver, se encontram detalhados neste relatório.
Inciso X do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias”	Item 9 deste relatório
Inciso XI do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período”	Anexo I deste relatório
Inciso XII do art. 1º do Anexo 15 da Instrução 583/16 – “declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função”	Item 9 deste relatório

**Rio de Janeiro**

Centro Empresarial Barrashopping  
 Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
 Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

**São Paulo**

Edifício Hyde Park  
 Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
 01451 001

[www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

## 9. DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO:

A Pentágono declara que:

- (i) se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de agente fiduciário.
- (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, de eventuais atrasos na sua prestação de informações, nem, tampouco, de eventual depreciação e/ou perecimento da(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão, exceto pela indicação feita no item 6 e 8. Assim, de acordo com as informações obtidas juntamente à Emissora, entendemos que a(s) garantia(s) permanece(m) suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s).
- (iii) as informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta. Em nenhuma circunstância o agente fiduciário será responsável por quaisquer perdas de receitas e proveitos ou outros danos especiais, indiretos, incidentais ou punitivos, pelo uso das informações aqui contidas.
- (iv) os documentos, demonstrativos contábeis e demais informações técnicas que serviram para elaboração deste relatório encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário. Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos consultar o site da Pentágono ([www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)), especialmente para acesso às informações eventuais.
- (v) os valores e cálculos expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos documentos da operação, não implicando em qualquer compromisso legal ou financeiro.

---

### Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping  
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

### São Paulo

Edifício Hyde Park  
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
01451 001

[www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605





(vi) este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Instrução CVM 583, de 20 de dezembro de 2016, Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e demais disposições legais e contratuais aplicáveis, com base em informações obtidas junto à Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas, nem de que tal exatidão permanecerá no futuro;

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à Emissora, estando também disponível em [www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)

#### **PENTÁGONO S.A. DTVM**

---

**Rio de Janeiro**

Centro Empresarial Barrashopping  
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

**São Paulo**

Edifício Hyde Park  
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
01451 001

[www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605



**ANEXO I**

**DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADO, FEITAS PELA EMISSORA, SOCIEDADES COLIGADAS, CONTROLADAS, CONTROLADORAS OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO**

*(Informações Adicionais podem ser obtidas no relatório deste ativo, disponível em [www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br))*

Não aplicável.

---

**Rio de Janeiro**

Centro Empresarial Barrashopping  
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

**São Paulo**

Edifício Hyde Park  
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
01451 001

**[www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)**

Ouvidoria: 0800 282 8605

## **ANEXO II**

### **GARANTIAS DO ATIVO - DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA\*)**

*(Informações Adicionais podem ser obtidas no respectivo contrato de garantia)*

I. **Fiança**: garantia fidejussória prestada por (i) EDSON GAIDZINSKI JÚNIOR e (ii) MG5 ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A..

II. **Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (debêntures da 2ª Série)**:

#### **“CONSTITUIÇÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA**

Em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações da 2ª Série, as Outorgantes, por este Contrato e na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretratável, de modo pro-solvendo, nos termos, no que for aplicável, do artigo 66 B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, dos artigos 18 a 20 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), cedem fiduciariamente aos Debenturistas da 2ª Série, representados pelo Agente Fiduciário, incluindo os Documentos Representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme definido abaixo) ("Cessão Fiduciária"):

a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Emissora devidamente individualizados e identificados no Anexo I a este Contrato, decorrentes da compra e venda mercantil de mercadorias produzidas, comercializadas e/ou fornecidas pela Emissora, incluindo todos os direitos e acréscimos relacionados, seja a que título for, inclusive a título de valores de encargos moratórios, multas e indenizações ("Direitos Creditórios da Emissora Cedidos Fiduciariamente");

#### **Rio de Janeiro**

Centro Empresarial Barrashopping  
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

#### **São Paulo**

Edifício Hyde Park  
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
01451 001

[www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Céramus devidamente individualizados e identificados no Anexo II a este Contrato, decorrentes da compra e venda mercantil de mercadorias produzidas, comercializadas e/ou fornecidas pela Céramus, incluindo todos os direitos e acréscimos relacionados, seja a que título for, inclusive a título de valores de encargos moratórios, multas e indenizações ("Direitos Creditórios da Céramus Cedidos Fiduciariamente", e, em conjunto com os Direitos Creditórios da Emissora Cedidos Fiduciariamente, "Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente");

a totalidade (a) dos direitos creditórios de titularidade da Emissora contra o Banco Depositário pelos recursos recebidos e que vierem a ser recebidos por conta da Emissora em pagamento dos Direitos Creditórios da Emissora Cedidos Fiduciariamente e pelos Recursos (conforme definido abaixo), em ambos os casos, mantidos na conta corrente de titularidade da Emissora indicada no Anexo III a este Contrato ("Conta Vinculada da Emissora"), independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; e (b) dos direitos, presentes e futuros, decorrentes da Conta Vinculada da Emissora (as alíneas (a) e (b), em conjunto, "Créditos Bancários da Emissora Cedidos Fiduciariamente");

a totalidade (a) dos direitos creditórios de titularidade da Céramus contra o Banco Depositário pelos recursos recebidos e que vierem a ser recebidos por conta da Céramus em pagamento dos Direitos Creditórios da Céramus Cedidos Fiduciariamente e pelos Recursos, em ambos os casos, mantidos na conta corrente de titularidade da Céramus indicada no Anexo III a este Contrato ("Conta Vinculada da Céramus", e, em conjunto com a Conta Vinculada da Emissora, "Contas Vinculadas"), independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; e (b) dos direitos, presentes e futuros, decorrentes da Conta Vinculada da Céramus (as alíneas (a) e (b), em conjunto, "Créditos Bancários da Céramus Cedidos Fiduciariamente", e, em conjunto com os Créditos Bancários da Emissora Cedidos Fiduciariamente, "Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente"); e

a totalidade dos créditos de titularidade das Outorgantes contra o Banco Depositário, contra o Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA") e/ou contra as demais sociedades do grupo econômico do Banco Depositário, decorrentes de Investimentos Permitidos (conforme definido abaixo), que sejam realizados nos termos da Cláusula 4.5.1 abaixo, sendo tais Investimentos Permitidos vinculados à respectiva Conta Vinculada ("Investimentos Permitidos Cedidos Fiduciariamente", e, em conjunto com os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e os Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente, "Créditos Cedidos Fiduciariamente").

Para os fins deste Contrato:

**Rio de Janeiro**

Centro Empresarial Barrashopping  
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

**São Paulo**

Edifício Hyde Park  
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
01451 001

[www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

"Debêntures da 2ª Série em circulação" significam as Debêntures da 2ª Série subscritas e integralizadas e que estejam em circulação;

"Documentos das Obrigações da 2ª Série" significam a Escritura de Emissão, este Contrato e os demais documentos e/ou aditamentos mencionados por ou relacionados aos instrumentos referidos acima;

"Documentos Representativos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente" significam os documentos que deram origem aos Créditos Cedidos Fiduciariamente e todos os demais documentos relacionados com os Créditos Cedidos Fiduciariamente e com as Contas Vinculadas, incluindo contratos, notas-fiscais, faturas, boletos e contratos de abertura das Contas Vinculadas;

"Investimentos Permitidos" significam (a) certificados de depósito bancário com liquidez diária de emissão do Banco Depositário, do Itaú BBA e/ou das demais sociedades do grupo econômico do Banco Depositário; e/ou (b) operações compromissadas realizadas com o Banco Depositário, com o Itaú BBA e/ou com as demais sociedades do grupo econômico do Banco Depositário; e/ou (c) produto denominado Aplic Aut Mais Itaú, para aplicações em período inferior a 30 (trinta) dias, com o Banco Depositário, com o Itaú BBA e/ou com as demais sociedades do grupo econômico do Banco Depositário; e

"Obrigações da 2ª Série" significam (a) as obrigações relativas ao pontual e integral pagamento, pela Emissora e pelos Fiadores, do Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo), dos Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), do prêmio de resgate antecipado facultativo, de amortização antecipada facultativa ou, se houver, no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), dos Encargos Moratórios e Multa (conforme definido abaixo) e dos demais encargos relativos às Debêntures da 2ª Série em circulação e aos Documentos das Obrigações da 2ª Série, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de resgate antecipado das Debêntures da 2ª Série, de amortização antecipada das Debêntures da 2ª Série ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da 2ª Série, conforme previsto na Escritura de Emissão; (b) as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora, pela Céramus e/ou pelos Fiadores no âmbito dos Documentos das Obrigações da 2ª Série, incluindo obrigações de pagar despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; e (c) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas da 2ª Série venham a desembolsar no âmbito dos Documentos das Obrigações da 2ª Série em virtude da constituição, manutenção, consolidação e/ou excussão da Cessão Fiduciária.

A Cessão Fiduciária permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor até o que ocorrer primeiro entre:

o integral cumprimento das Obrigações da 2ª Série; ou

---

**Rio de Janeiro**

Centro Empresarial Barrashopping  
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

**São Paulo**

Edifício Hyde Park  
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
01451 001

[www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

a integral excussão da Cessão Fiduciária, desde que os Debenturistas da 2ª Série, representados pelo Agente Fiduciário, tenham recebido o produto da excussão da Cessão Fiduciária de forma definitiva e incontestável.

Ocorrendo o evento previsto na Cláusula 1.2 acima, inciso I, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da data de solicitação pelas Outorgantes nesse sentido, enviar às Outorgantes termo de quitação (i) atestando o término de pleno direito deste Contrato; e (ii) autorizando as Outorgantes a averbarem a liberação da Cessão Fiduciária, por meio de averbação nesse sentido nos cartórios de registro de títulos e documentos a que se refere a Cláusula 2.1 abaixo, inciso I.

Para os fins da legislação aplicável, as principais características das Obrigações da 2ª Série são as seguintes:

principal: até 5.200 (cinco mil e duzentas) Debêntures da 2ª Série, com valor nominal unitário de R\$10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário"), totalizando, portanto, até R\$52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), na Data de Emissão;

data de emissão: para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 10 de março de 2014 ("Data de Emissão");

prazo e data de vencimento: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures da 2ª Série e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da 2ª Série, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures da 2ª Série será de 5 (cinco) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 10 de março de 2019 ("Data de Vencimento");

taxa de juros: juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), no informativo diário, disponível em sua página na internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa de 5,25% (cinco inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Sobretaxa", e, em conjunto com a Taxa DI, "Juros Remuneratórios"), calculados de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis, por dias úteis decorridos, incidentes sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, a partir da Data de Emissão, ou da data do pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;"

### III. **Alienação Fiduciária de Imóvel (debêntures da 1ª Série):**

#### **Rio de Janeiro**

Centro Empresarial Barrashopping  
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

#### **São Paulo**

Edifício Hyde Park  
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
01451 001

[www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

## “1. CONSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1 Em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações da 1ª Série, as Outorgantes, por este Contrato e na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretratável, de modo pro-solvendo, nos termos do artigo 51 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, do artigo 66 B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, do artigo 22 e seguintes da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e, no que for aplicável, da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), alienam e transferem, aos Debenturistas da 1ª Série, representados pelo Agente Fiduciário, a propriedade fiduciária e resolúvel e a posse indireta da totalidade de todos os imóveis de sua respectiva titularidade descritos no Anexo I a este Contrato, incluindo as benfeitorias e as edificações, existentes e que forem construídas até a integral quitação das Obrigações da 1ª Série (conforme definido abaixo), independentemente de terem sido ou não averbadas nas respectivas matrículas junto ao Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente ("Alienação Fiduciária" e "Imóveis Alienados Fiduciariamente"), sendo certo que a posse direta dos Imóveis Alienados Fiduciariamente permanecerá com cada uma das Outorgantes, tudo isso em conformidade com o disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

1.1.1 Para os fins deste Contrato:

I. "Avaliação" significa a avaliação de qualquer dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, constante de laudo de avaliação pelo critério de valor de liquidação forçada, nos termos das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT aplicáveis, realizada, às expensas da Emissora, por empresa de avaliação dentre Compór Arquitetura e Construções Ltda., Newmark, CB Richard Ellis, Consult, Setape e Engebank, ou outra que venha a ser indicada pelos Debenturistas;

II. "Debêntures da 1ª Série em circulação" significam as Debêntures da 1ª Série subscritas e integralizadas e que estejam em circulação;

III. "Documentos das Obrigações da 1ª Série" significam a Escritura de Emissão, este Contrato e os demais documentos e/ou aditamentos mencionados por ou relacionados aos instrumentos referidos acima;

IV. "Obrigações da 1ª Série" significam (a) as obrigações relativas ao pontual e integral pagamento, pela Emissora e pelos Fiadores, do Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo), dos Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), do prêmio de resgate antecipado facultativo, de amortização antecipada facultativa ou, se houver, no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), dos Encargos Moratórios e Multa (conforme definido abaixo) e dos demais encargos relativos às Debêntures da 1ª Série

### Rio de Janeiro

Centro Empresarial Barrashopping  
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

### São Paulo

Edifício Hyde Park  
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
01451 001

[www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605

em circulação e aos Documentos das Obrigações da 1ª Série, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de resgate antecipado das Debêntures da 1ª Série, de amortização antecipada das Debêntures da 1ª Série ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da 1ª Série, conforme previsto na Escritura de Emissão; (b) as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora, pela Céramus e/ou pelos Fiadores no âmbito dos Documentos das Obrigações da 1ª Série, incluindo obrigações de pagar despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; e (c) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas da 1ª Série venham a desembolsar no âmbito dos Documentos das Obrigações da 1ª Série em virtude da constituição, manutenção, consolidação e/ou excussão da Alienação Fiduciária;

V. "Parcela Garantida das Obrigações da 1ª Série" significa, com relação a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, a parcela do valor das Obrigações da 1ª Série correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente; e

VI. "Valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente" significa, com relação a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, para os fins da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e deste Contrato, o valor previsto no Anexo I a este Contrato com relação ao respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente, atualizado, se for o caso, em decorrência de uma Avaliação do respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente, conforme prevista neste Contrato.

1.1.2 Fica, desde já, esclarecido que cada uma das Outorgantes é proprietária da totalidade dos respectivos Imóveis Alienados Fiduciariamente descritos no Anexo I a este Contrato, não havendo que se falar em copropriedade. Assim sendo, cada uma das Outorgantes está alienando fiduciariamente apenas os Imóveis Alienados Fiduciariamente que são de sua propriedade exclusiva, e manterão a posse direta apenas dos correspondentes Imóveis Alienados Fiduciariamente que sejam, atualmente, de sua propriedade exclusiva.

1.1.3 As partes estabelecem, ainda, de comum acordo, que:

I. todas as benfeitorias e edificações, existentes e que forem construídas até a integral quitação das Obrigações da 1ª Série, independentemente de terem sido ou não averbadas nas respectivas matrículas junto ao Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente, incorporar-se-ão aos respectivos Imóveis Alienados Fiduciariamente e ao seu respectivo valor, independentemente de qualquer formalidade, recaindo sobre cada um deles a Alienação Fiduciária, não podendo as Outorgantes invocar direito de indenização ou de retenção, não importando a que título ou pretexto for;

---

**Rio de Janeiro**

Centro Empresarial Barrashopping  
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

**São Paulo**

Edifício Hyde Park  
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
01451 001

[www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605



- II. cada uma das Outorgantes terá a posse direta dos respectivos Imóveis Alienados Fiduciariamente, que sejam atualmente de sua propriedade exclusiva, tendo direito à livre utilização dos correspondentes Imóveis Alienados Fiduciariamente por sua conta e risco, e os Debenturistas da 1ª Série, representados pelo Agente Fiduciário, terão a propriedade fiduciária e resolúvel e a posse indireta dos Imóveis Alienados Fiduciariamente;
- III. a Alienação Fiduciária não implicará a transferência, para os Debenturistas da 1ª Série e/ou o Agente Fiduciário, de qualquer das obrigações ou responsabilidades relacionadas aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, que são das Outorgantes;
- IV. quaisquer tributos, taxas, contribuições, encargos, multas e despesas, de qualquer natureza, ordinários ou extraordinários, presentes e futuros, com relação a cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, incluindo despesas com manutenção, segurança, conservação, prêmios de seguro, taxas de condomínio, contas de energia elétrica, água, gás e telefone, serão suportados exclusivamente pela Emissora ou pela Céramus, conforme o caso, que deverá apresentar os comprovantes de quitação sempre que solicitados pelo Agente Fiduciário, de maneira que os Debenturistas da 1ª Série e o Agente Fiduciário ficam, desde já, desobrigados de efetuar qualquer tipo de pagamento referente aos Imóveis Alienados Fiduciariamente durante a vigência deste Contrato;
- V. para os fins dos Documentos das Obrigações da 1ª Série e do disposto na legislação aplicável, não obstante a parcela do valor das Obrigações da 1ª Série garantida por cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, nos termos deste Contrato, ser correspondente à Parcela Garantida das Obrigações da 1ª Série relativa ao respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente, a Emissora e os Fiadores sempre permanecerão responsáveis pelo saldo devedor das Obrigações da 1ª Série que remanescer após a excussão do respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente, declarando a Emissora, neste ato, que tal saldo devedor é considerado dívida líquida e certa da Emissora, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial; e
- VI. na hipótese de desapropriação, total ou parcial, de qualquer dos Imóveis Alienados Fiduciariamente durante a vigência deste Contrato, os Debenturistas da 1ª Série, representados pelo Agente Fiduciário, como proprietários fiduciários, em caso de inadimplemento de qualquer das Obrigações da 1ª Série, serão os únicos e exclusivos beneficiários da indenização que venha a ser paga pelo poder expropriante, sendo esse direito, neste ato, cedido fiduciariamente nos termos deste Contrato, observado que, (a) se o valor da indenização recebida for superior ao valor da Parcela Garantida das Obrigações da 1ª Série relativa ao Imóvel Alienado Fiduciariamente que houver sido objeto da desapropriação, a importância que sobejar será entregue à respectiva Outorgante, nos termos deste Contrato; e (b) se o valor da indenização recebida for inferior ao valor da Parcela Garantida das Obrigações da 1ª Série relativa ao Imóvel Alienado Fiduciariamente que houver sido objeto da desapropriação,

**Rio de Janeiro**

Centro Empresarial Barrashopping  
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

**São Paulo**

Edifício Hyde Park  
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
01451 001

[www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605



(i) as Outorgantes deverão recompor o Percentual da Alienação Fiduciária (conforme definido abaixo), nos termos e prazos previstos na Cláusula 3 abaixo; ou (ii) caso o Percentual da Alienação Fiduciária não seja devidamente recomposto, a Emissora e os Fiadores sempre permanecerão responsáveis pelo saldo devedor das Obrigações da 1ª Série que remanescer após o recebimento da indenização, declarando a Emissora, neste ato, que tal saldo devedor é considerado dívida líquida e certa da Emissora e dos Fiadores, podendo ser cobrado via processo de execução.”

\*Texto extraído do(s) respectivo(s) contrato(s) de garantia.

---

**Rio de Janeiro**

Centro Empresarial Barrashopping  
Av. das Américas 4.200, bl 8B, sls.302 a 304 • 22640 102  
Tel. 21 3385.4565 • Fax. 21 3385.4046

**São Paulo**

Edifício Hyde Park  
Av. Faria Lima 2954, conj.101 Itaim Bibi  
01451 001

[www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)

Ouvidoria: 0800 282 8605