As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, a qual ainda não se manifestou a seu respeito.
O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação, correção e emenda. O Prospecto Definitivo será entregue aos investidores durante o período de distribuição e estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais, da B3 e da CVM.

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 138ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA



ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta – CVM Nº 22276
CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, São Paulo – SP – CEP 04506-000

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.
Companhia Aberta – CNPJ/MF nº 51.218.147/0001-93
Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar – São Paulo – SP, CEP 01455-070

No montante total de

R$254.000.000,00

(DUZENTOS E CINQUENTA E QUATRO MILHOES DE REAIS)

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVA DA EMISSÃO: 'AAAsf(bra)', ATRIBUÍDO PELA FITCH RATINGS BRASIL LTDA.
CÓDIGO ISIN: BRAPCSCRI3B5
REGISTRO DA OFERTA NA CVM: [•], EM [•] DE [•] DE 2018.

EMISSÃO DE 254.000 (DUZENTOS E CINQUENTA E QUATRO MIL) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ("CRI"), NOMINATIVOS E ESCRITURAIS, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB REGIME DE GARANTIA FIRME DE COLOCAÇÃO ("OFERTA"), RELATIVA À 138ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA APICE SECURITIZADORA S.A. ("EMISSORA" OU "SECURITIZADORA") COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R$1.000,00 (UM MIL REAIS) NA DATA DE EMISSÃO, QUAL SEJA 15 DE JUNHO DE 2018 ("VALOR NOMINAL UNITÁRIO" E "DATA DE EMISSÃO", RESPECTIVAMENTE), PERFAZENDO NA DATA DE EMISSÃO, O VALOR TOTAL DE R$254.000.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA E QUATRO MILHÕES DE REAIS).
A QUANTIDADE DE CRI ORIGINALMENTE OFERTADA FOI ACRESCIDA PELA EMISSORA, APÓS CONSULTA E CONCORDÂNCIA PRÉVIA DO BANCO BRADESCO BBI S.A. ("COORDENADOR LÍDER"), DO BB – BANCO DE INVESTIMENTO S.A. ("BB-BI") E DO BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. ("SANTANDER", E EM CONJUNTO COM O COORDENADOR LÍDER E O BB-BI, OS "COORDENADORES") E DA IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A. ("DEVEDORA") EM 20% (VINTE POR CENTO) EM FUNÇÃO DO EXERCÍCIO TOTAL DA OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL, NOS TERMOS DO ARTIGO 14, PARÁGRAFO 2º, DA INSTRUÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ("CVM") Nº 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003, CONFORME ALTERADA ("INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03"). ADICIONALMENTE, OS COORDENADORES, APÓS CONSULTA E CONCORDÂNCIA PRÉVIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, OPTARAM POR DISTRIBUIR PARCIALMENTE UM LOTE SUPLEMENTAR DE CRI DE 7% (SETE POR CENTO) DA QUANTIDADE DOS CRI ORIGINALMENTE OFERTADOS, PARA ATENDER EXCESSO DE DEMANDA CONSTATADO NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING*, NOS TERMOS E CONFORME OS LIMITES ESTABELECIDOS NO ARTIGO 24 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03.
OS CRI TÊM PRAZO DE 5 (CINCO) ANOS, A PARTIR DA DATA DE EMISSÃO. O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI SERÁ ACRESCIDO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS A PARTIR DA PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO. OS CRI SERÃO ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO EM SISTEMA ADMINISTRADO PELA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3") E/OU PELO SEGMENTO CETIP UTVM – MERCADOS ORGANIZADOS DA B3 ("B3 (SEGMENTO CETIP UTVM)"). OS CRI SERÃO REGISTRADOS PARA DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO POR MEIO (A) DO MDA, E/OU (B) DO DDA, ADMINISTRADOS E OPERACIONALIZADOS PELA B3 (SEGMENTO CETIP UTVM) E PELA B3, RESPECTIVAMENTE, SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA REALIZADA POR MEIO DE COMPENSAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA B3 (SEGMENTO CETIP UTVM) E/OU B3, CONFORME O CASO. OS CRI SERÃO OBJETO DA OFERTA, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03 E DA INSTRUÇÃO DA CVM Nº 414, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004, CONFORME ALTERADA, A QUAL SERÁ INTERMEDIADA PELOS COORDENADORES, NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÕES INTERMEDIÁRIAS DA OFERTA.
A PRESENTE EMISSÃO E A OFERTA FORAM AUTORIZADAS PELA REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA REALIZADA EM 26 DE ABRIL DE 2018, DEVIDAMENTE REGISTRADA NA JUCESP EM 21 DE MAIO DE 2018, SOB O Nº 238.935/18-8 E PUBLICADA NO JORNAL "DCI" E NO DOESP EM 25 DE MAIO DE 2018. A EMISSÃO E A OFERTA DOS CRI SÃO REALIZADAS CONSOANTE O ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA, MEDIANTE DELIBERAÇÃO TOMADA EM REUNIÃO DE DIRETORIA DA EMISSORA REALIZADA EM 31 DE JULHO DE 2017, CUJA ATA FOI DEVIDAMENTE REGISTRADA NA JUCESP EM 18 DE AGOSTO DE 2017, SOB O Nº 377.751/17-0 E PUBLICADA NO JORNAL DCI E NO DOESP EM 6 DE SETEMBRO DE 2017, POR MEIO DA QUAL FOI AUTORIZADO O AUMENTO DO LIMITE DA 1ª EMISSÃO DE CRI DA EMISSORA PARA ATÉ R$30.000.000.000,00 (TRINTA BILHÕES DE REAIS), SENDO QUE, ATÉ A PRESENTE DATA, A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, NO VALOR DE R$12.649.056.879,79 (DOZE BILHÕES, SEISCENTOS E QUARENTA E NOVE MILHÕES, CINQUENTA E SEIS MIL, OITOCENTOS E SETENTA E NOVE REAIS E SETENTA E NOVE CENTAVOS), INCLUSIVE JÁ CONSIDERANDO OS CRI OBJETO DESTA OFERTA, NÃO ATINGIU ESTE LIMITE.
OS CRI SERÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DAS DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, NA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, DA SEXTA EMISSÃO DA DEVEDORA ("CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS"), OBJETO DO "*INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA SEXTA EMISSÃO DA IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.*" ("ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES"). A EMISSÃO DOS CRI CONTARÁ COM A INSTITUIÇÃO DE REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO ("CCI") EMITIDA PELA CSC 61 PARTICIPAÇÕES LTDA. ("CEDENTE"), NA QUALIDADE DE DEBENTURISTA E CEDENTE DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, E COM A CONSEQUENTE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO SEPARADO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, CONFORME ESTABELECIDO NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, SENDO NOMEADA COMO AGENTE FIDUCIÁRIO DA OFERTA A PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, INSTITUIÇÃO COM SEDE NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, NA AVENIDA DAS AMÉRICAS, Nº 4.200, BLOCO 8, ALA B, SALAS 303 E 304, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O Nº 17.343.682/0001-38 ("AGENTE FIDUCIÁRIO").
O AVISO AO MERCADO FOI PUBLICADO NO DIA 2 DE MAIO DE 2018, NO JORNAL "VALOR ECONÔMICO".

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 135 A 161 DO PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR, BEM COMO AS SEÇÕES "4.1. FATORES DE RISCO" E "5.1. GERENCIAMENTO DE RISCOS E CONTROLES INTERNOS" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA CONHECER OS RISCOS A SEREM CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.
O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO, QUANDO CONCEDIDO, NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS CRI, DA EMISSORA E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.
A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI DEMANDA COMPLEXA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO. RECOMENDA-SE QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES AVALIEM JUNTAMENTE COM SUA CONSULTORIA FINANCEIRA OS RISCOS DE PRÉ-PAGAMENTO, INADIMPLEMENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. AINDA, É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, BEM COMO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PELO INVESTIDOR, AO APLICAR SEUS RECURSOS.
FOI ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS A PARTIR DA DATA INDICADA NO AVISO AO MERCADO PARA SUBSCRIÇÃO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO. O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA B3 E DA CVM.

ANBIMA

A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários. O registro ou análise prévia da presente Oferta Pública não implica, por parte da ANBIMA, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, do(s) ofertante(s), das instituições participantes, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos. Este selo não implica recomendação de investimento.

Coordenador Líder

Bradesco BBI

Coordenadores

BB INVESTIMENTOS

Santander

Agente Fiduciário ou Instituição Custodiante

PENTÁGONO

Assessor Legal dos Coordenadores e da Emissora

PINHEIRO GUIMARÃES

Assessor Legal da Devedora

MAYER·BROWN
TAUIL & CHEQUER

A data do presente Prospecto Preliminar é 8 de junho de 2018.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 7
DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA 7
DEFINIÇÕES 9
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS ACERCA DO FUTURO 18
RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 19
IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS COORDENADORES, DA CEDENTE, DA DEVEDORA, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA 31
DESCRIÇÃO DAS FUNÇÕES DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS COORDENADORES, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA 36
APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES 52
EXEMPLARES DO PROSPECTO 60
2. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA 66
ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO 66
CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI 67
3. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA 101
ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES 101
ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI 102
CONTRATO DE CESSÃO 103
TERMO DE SECURITIZAÇÃO 104
CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 106
OUTROS CONTRATOS 106
4. DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA OFERTA 109
CUSTO UNITÁRIO 109
REMUNERAÇÃO DA EMISSORA 110
REMUNERAÇÃO DOS COORDENADORES 110
5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 115
6. DECLARAÇÕES 127
DECLARAÇÃO DA EMISSORA 127
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER 127
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO 128
7. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 131
CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 131
8. FATORES DE RISCO 137
9. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA 167
HISTÓRICO 167
O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - SFI 167
EVOLUÇÃO RECENTE DO MERCADO BRASILEIRO DE SECURITIZAÇÃO 168
COMPANHIAS SECURITIZADORAS 168
OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 169

REGIME FIDUCIÁRIO 170
MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.158-35/01 171
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS 171
TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL ÀS SECURITIZADORAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 172
10. INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA 175
SUMÁRIO DA EMISSORA 175
11. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA E À CEDENTE 185
DEVEDORA 185
Informações cadastrais da Devedora 189
CEDENTE 200
12. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA 203
12.1. Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder 203
12.2. Relacionamento entre Emissora e BB-BI 203
12.3. Relacionamento entre Emissora e Santander 203
12.4. Relacionamento entre Emissora e Formador de Mercado 204
12.5. Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Cedente 204
12.6. Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Devedora 204
12.7. Relacionamento entre o BB-BI e a Cedente 205
12.8. Relacionamento entre o BB-BI e a Devedora 205
12.9. Relacionamento entre o Santander e a Cedente 205
12.10. Relacionamento entre o Santander e a Devedora 205
12.11. Relacionamento entre a Emissora e a Cedente 207
12.13. Relacionamento entre a Emissora, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante 207
12.14. Relacionamento entre a Emissora e os Auditores Independentes 208
12.15. Relacionamento entre a Devedora, a Cedente, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante 208
12.16. Potenciais Conflitos de Interesses entre as Partes 208
ANEXOS 209
ANEXO 1. Estatuto Social da Emissora 211
ANEXO 2. Cópia da versão registrada da Ata da Reunião da Diretoria da Emissora 223
ANEXO 3. Cópia da versão assinada da Declaração da Emissora nos termos do artigo 56 da ICVM 400 229
ANEXO 4. Cópia da versão assinada da Declarações do Coordenador Líder nos termos do artigo 56 da ICVM 400 233
ANEXO 5. Cópia da versão assinada da Declaração do Agente Fiduciário nos termos do item 15 do Anexo III da ICVM 414 237
ANEXO 6. Cópia da versão assinada da Declaração do Coordenador Líder nos termos do item 15 do Anexo III da ICVM 414 241
ANEXO 7. Cópia da versão assinada da Declaração da Emissora nos termos do item 15 do Anexo III da ICVM 414 245
ANEXO 8. Cópia da versão registrada da Escritura de Emissão das Debêntures e cópia da versão assinada do seu Primeiro Aditamento 249
ANEXO 9. Cópia da versão assinada da Escritura de Emissão de CCI 313
ANEXO 10. Cópia da versão assinada do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários 341
ANEXO 11. Cópia da versão assinada do Termo de Securitização 377
ANEXO 12. Relatório Definitivo de Classificação de Risco 497

1. INTRODUÇÃO

- DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA
- DEFINIÇÕES
- CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS ACERCA DO FUTURO
- RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA
- IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS COORDENADORES, DA CEDENTE, DA DEVEDORA, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA
- DESCRIÇÕES DAS FUNÇÕES DA EMISSORA, AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS COORDENADORES, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA
- APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES
- EXEMPLARES DO PROSPECTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

1. INTRODUÇÃO

DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA

As informações referentes à situação financeira da Emissora, bem como outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e as informações exigidas no Anexo III, itens 5 e 6, e Anexo III A, ambos da Instrução CVM nº 400/03, bem como: (a) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas à Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como com empresas ligadas, coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora; e (b) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras e as informações financeiras trimestrais da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora com data mais recente, elaborado nos termos da Instrução CVM nº 480/09, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*:

www.cvm.gov.br (neste *website*, acessar "Central de Sistemas", clicar em "Informações sobre Companhias", clicar em "Informações periódicas eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)" buscar por "Ápice Securitizadora", e selecionar "Formulário de Referência - Ativo" com data mais recente).

As informações referentes aos dados gerais da Emissora, valores mobiliários, prestador de serviço de escrituração de ações, diretor de relações com investidores e departamento de acionistas, podem ser encontradas no Formulário Cadastral da Emissora com data mais recente, elaborado nos termos da Instrução CVM nº 480/09, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*:

www.cvm.gov.br (neste *website*, acessar "Central de Sistemas", clicar em "Informações sobre Companhias", clicar em "Informações periódicas eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)", buscar por "Ápice Securitizadora", e selecionar "Formulário Cadastral", depois clicar em Formulário Cadastral – Ativo, em versão mais recente).

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras e as informações financeiras trimestrais, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standarts Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2015, 2016 e 2017 e para o trimestre encerrado em 31 de março de 2018 podem ser encontradas nos seguintes *websites*:

www.cvm.gov.br (neste *website*, acessar "Central de Sistemas", clicar em "Informações sobre Companhias", clicar em "Informações periódicas eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)", buscar por "Ápice Securitizadora", e selecionar "DFP", "ITR", "Fatos Relevantes", "Comunicados ao Mercado", entre outros, conforme o caso); e

www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/empresas-listadas.htm (neste *website,* buscar por "Ápice Securitizadora", clicar em "Ápice Securitizadora", depois "Relatórios Financeiros", e selecionar "ITR" ou "DFP", conforme o caso, em versão mais recente).

Link para acesso direto ao Formulário de Referência: http://www.apicesec.com.br/demonstracoes-financeiras-publicacoes/

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados e as demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standarts Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2015, 2016 e 2017 e para o trimestre encerrado em 31 de março de 2018 podem ser encontradas com data mais recente nos seguintes *websites*:

www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/empresas-listadas.htm (neste *website,* buscar por "Iguatemi", clicar em "Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.", depois "Relatórios Financeiros", e selecionar "ITR" ou "DFP", conforme o caso, em versão mais recente).

http://ri.iguatemi.com.br (neste *website*, na aba "Central de Resultados", acessar (i) "Demonstrações Financeiras" e, nesta página, selecionar "Arquivo 2018" e clicar em "Demonstrações Financeiras Anuais 2017" ou (ii) "Resultados Trimestrais" e, nesta página, selecionar "Arquivo 2018" e clicar em "Demonstrações Financeiras (ITR/DFP)" relativas ao 1T18, conforme o caso.

www.cvm.gov.br (neste *website*, acessar "Central de Sistemas", clicar em "Informações sobre Companhias", clicar em "Informações periódicas eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)", buscar por "Iguatemi Empresa de Shopping Centers", e selecionar "DFP", "ITR", "Fatos Relevantes", "Comunicados ao Mercado", entre outros, conforme o caso).

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto Preliminar, os termos indicados abaixo terão o significado a eles atribuídos nesta Seção "Definições", salvo se de outra forma determinado neste Prospecto Preliminar ou se o contexto assim o exigir.

"Agência de Classificação de Risco":	A Fitch Ratings Brasil Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Praça XV de Novembro, nº 20, Sala 401 B, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33;
"Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante" (conforme o caso):	A Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38;
"Ágora":	Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 300, 6º andar, CEP 22250-040inscrita no CNPJ/MF sob o nº 74.014.747/0001-35.
"Alfa":	Alfa Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Al. Santos, nº 466, 6º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.178.421/0001-64.
"ANBIMA":	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 13º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0001-77;
"Anúncio de Encerramento":	É o anúncio de encerramento da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais, da CVM, da B3 (Segmento CETIP UTVM) e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03;
"Anúncio de Início":	É o anúncio de início da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais, da CVM, da B3 (Segmento CETIP UTVM) e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03;
"Assembleia Geral":	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada nos termos do Termo de Securitização;
"Auditor Independente":	Significa o auditor independente registrado na CVM;
"Aviso ao Mercado":	É o aviso publicado em 2 de maio de 2018, no jornal "Valor Econômico", e disponibilizado nos *websites* da Emissora, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais, da CVM, da B3 (Segmento CETIP UTVM) e da B3, nos termos do §1º do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400/03;
"BACEN":	É o Banco Central do Brasil;
"Banco Liquidante":	É o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ/MF n.º 60.701.190/0001-04, instituição responsável pelas liquidações financeiras da Emissora;
"Banrisul":	Banrisul S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Caldas Junior, nº 108 – 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 93.026.847/0001-26.

"BB-BI":	O BB – Banco de Investimento S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, 105, 37º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF n.º 24.933.830/0001-30;
"BNP":	Banco BNP Paribas Brasil S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 510, 1º, 10º ao 14º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.522.368/0001-82.
"Bradesco Corretora":	Bradesco S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.450 – 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.855.045/0001-32.
"Brasil Plural":	Brasil Plural CCTVM S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, 1º andar, inscrita no CNPJ/MF nº 05.816.451/0001-15.
"BTG":	Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 12º andar, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45.
"B3":	É a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25;
"B3 (Segmento CETIP UTVM)":	É o segmento CETIP UTVM da B3, conforme acima definida;
"Banco Fator":	Banco Fator S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1017, 11º e 12º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06.
"Boletins de Subscrição":	São os boletins de subscrição por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão sua adesão aos termos e condições do Termo de Securitização;
"CCI":	Significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real emitida pela Cedente por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931/04, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários;
"Cedente":	É a CSC 61 Participações Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar, Jardim Paulistano, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.140.685/0001-25;
"CETIP21":	É o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM);
"CMN":	É o Conselho Monetário Nacional;
"CNPJ/MF":	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
"Código Civil":	É a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
"Coinvalores":	Coinvalores CCVM Ltda., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1461, 10º andar, Torre Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.336.036/0001-40.

"Concórdia":	Concórdia S/A Corretora de Valores Mobiliários, Câmbio e Commodities, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Líbero Badaró, nº 425 – 23º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.904.364/0001-08.
"Comunicação de Resgate Antecipado Especial dos CRI":	Significa o comunicado a ser enviado pelos Titulares dos CRI informando da sua intenção de exercer o direito ao Resgate Antecipado Especial;
"Comunicado 111":	Significa o Comunicado CETIP nº 111, de 6 de novembro de 2016 e alterações posteriores;
"Condições Suspensivas":	São as condições suspensivas previstas na Cláusula 2.6 do Contrato de Cessão que deverão ser atendidas para que o Valor da Cessão seja pago pela Emissora à Devedora, por conta e ordem da Cedente;
"Conta do Patrimônio Separado":	Significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 21391-4, mantida na agência n.º 0350 do Itaú Unibanco S.A., que integra o Patrimônio Separado dos CRI;
"Contrato de Adesão":	Significa os Contratos de Adesão ao Contrato de Distribuição celebrados entre cada Participante Especial e o Coordenador Líder;
"Contrato de Cessão":	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado em 7 de junho de 2018 entre a Cedente, a Emissora e a Devedora, e seus eventuais aditamentos;
"Contrato de Distribuição":	Significa o *"Contrato de Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 138ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora"*, celebrado em 30 de abril de 2018 entre a Devedora, a Emissora e os Coordenadores;
"Controlada":	Significa qualquer sociedade sob o Controle da Devedora, conforme definição de Controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado;
"Controlada Relevante":	Significa qualquer Controlada que represente 15% (quinze por cento) ou mais da receita bruta consolidada da Devedora, calculada de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres;
"Controladora" ou "Controladoras":	Significa qualquer sociedade controladora da Devedora, conforme definição de Controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado;
"Controle":	Possui a definição prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado;
"Coordenadores":	O Coordenador Líder, o BB-BI e o Santander quando referidos em conjunto.
"Coordenador Líder"	O Banco Bradesco BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.064, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.271.464/0103-43;
"Créditos Imobiliários":	Nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, significa os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, representados pela CCI, com valor de principal de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), na data de emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Credit Suisse":	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.809.182/0001-30.

"CRI":	Os certificados de recebíveis imobiliários da 138ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;
"CRI em Circulação":	São todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI mantidos em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Devedora; (ii) à Emissora; (iii) à Cedente; e (iv) a qualquer Controladora e/ou a qualquer Controlada da Devedora, da Emissora ou da Cedente; ou (v) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau da Devedora, da Emissora ou da Cedente;
"CVM":	É a Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Emissão das Debêntures":	Significa o dia 15 de junho de 2018;
"Data de Emissão da CCI":	Significa o dia 15 de junho de 2018**;**
"Data de Emissão dos CRI" ou "Data de Emissão":	Significa o dia 15 de junho de 2018**;**
"Data de Vencimento":	Significa o dia 15 de junho de 2023;
"DCI"	Significa o jornal Diário Comércio Indústria e Serviços;
"DDA":	Significa o sistema de distribuição de ativos em mercado primário, operacionalizado e administrado pela B3;
"Debêntures":	Significa as 254.000 (duzentas e cinquenta e quatro mil) debêntures, simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, de emissão da Devedora, observado que a quantidade inicial de Debêntures, correspondente a 200.000 (duzentas mil) Debêntures, foi aumentada em 54.000 (cinquenta e quatro mil) Debêntures, mediante o exercício total da Opção de Lote Adicional e exercício parcial da Opção de Lote Suplementar;
"Debenturista":	Significa, inicialmente, a Cedente, e após a cessão dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e das Debêntures nos termos do Contrato de Cessão, significa a Emissora, durante todo o prazo de vigência do Termo de Securitização, até a integral liquidação dos valores devidos aos Titulares de CRI;
"Deliberação CVM 772":	É a Deliberação da CVM n.º 772, de 7 de junho de 2017;
"Devedora":	É a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar, Jardim Paulistano, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 51.218.147/0001-93;
"Dia(s) Útil(eis)":	Significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado, declarado nacional na República Federativa do Brasil;
"Documentos da Oferta":	Em conjunto, (i) a Escritura de Emissão das Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os Prospectos Preliminar e Definitivo; (vii) os Boletins de Subscrição dos CRI; e (viii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados à Oferta;
"DOESP":	Significa o Diário Oficial do Estado de São Paulo;
"Easynvest":	Easynvest – Título Corretora de Valores S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Doutor Cardoso de Melo, nº 1.608, 9º e 14º andares, CEP 04.548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.169.875/0001-79.
"Emissão":	A presente emissão dos CRI, a qual constitui a 138ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

"Empreendimentos Lastro":	Significa os empreendimentos descritos na Seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto Preliminar;
"Emissora" ou "Securitizadora":	É a Ápice Securitizadora S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00;
"Encargos Moratórios":	Tem o significado previsto na Cláusula 4.4 do Termo de Securitização;
"Escritura de Emissão de CCI":	É o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" celebrado em 7 de junho de 2018 entre a Cedente e a Instituição Custodiante;
"Escritura de Emissão das Debêntures":	É o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Sexta Emissão de Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*", celebrado em 30 de abril de 2018 entre a Devedora e a Cedente, conforme aditado;
"Escriturador" ou "Itaú Corretora":	É a Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, instituição responsável pela escrituração dos CRI da Emissora;
"Eventos de Inadimplemento":	Tem o significado atribuído nas cláusulas 8.22.1 e 8.22.2 da Escritura de Emissão de Debêntures. Para informações adicionais, vide a Escritura de Emissão de Debêntures anexa a este Prospecto Preliminar;
"Formador de Mercado" ou "Itaú Unibanco":	É o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha n.º 100, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 60.701.190/0001-04, contratado pela Devedora para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3 (Segmento CETIP UTVM) e pela B3, na forma e conforme as disposições da Instrução CVM nº 384/03, do Manual de Normas para Formador de Mercado, do Comunicado 111, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário;
"Geração Futuro":	Geração Futuro Corretora de Valores S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjuntos 1701 e 1702, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62.
"Guide":	Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17.
"IGP-M/FGV":	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"Instituições Participantes da Oferta":	Significam os Coordenadores e os Participantes Especiais, em conjunto;
"Instrução CVM nº 384/03":	É a Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003;
"Instrução CVM nº 400/03":	É a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 414/04":	É a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 539/13":	É a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 560/15":	É a Instrução CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 583/16":	É a Instrução CVM nº 583, de 21 de dezembro de 2016;

"Investidores":	Significam os investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, independentemente de se enquadrarem no conceito de investidor qualificado ou profissional, conforme definidos no artigo 9º-B e 9º-A da Instrução CVM nº 539/13;
"JUCESP":	É a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
"Lei nº 6.404/76" ou "Lei das Sociedades por Ações":	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei nº 9.514/97":	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"Lei nº 10.931/04":	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei nº 11.101/05":	É a Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
"Manual de Normas para Formador de Mercado"	Significa o "Manual de Normas para Formador de Mercado", editado pela B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme atualizado;
"Magliano":	Magliano S.A. CCVM, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2491, 6º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00.
"MDA":	Significa o Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM);
"Medida Provisória nº 2.158-35/01"	É a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001;
"Oferta":	Significa a presente distribuição pública dos CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 414/04 e das demais disposições regulamentares aplicáveis;
"Opção de Lote Adicional":	Significa a opção da Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Devedora, de aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados em até 20% (vinte por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03, desde que o valor de emissão das Debêntures seja equivalente à quantidade de CRI aumentada pelo exercício de referida opção;
"Opção de Lote Suplementar":	Significa a opção dos Coordenadores, após consulta e concordância prévia da Emissora e da Devedora, de distribuir um lote suplementar de CRI de até 15% (quinze por cento) da quantidade dos CRI originalmente ofertados, para atender excesso de demanda constatado no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, desde que o valor de emissão das Debêntures seja equivalente à quantidade de CRI aumentada pelo exercício de referida opção;
"Participantes Especiais":	Significa (i) Ágora, (ii) Alfa, (iii) Banrisul, (iv) BNP, (v) Bradesco Corretora, (vi) Brasil Plural, (vii) BTG, (viii) Coinvalores, (ix) Concórdia, (x) Credit Suisse, (xi) Easynvest, (xii) Banco Fator, (xiii) Geração Futuro, (xiv) Guide, (xv) Itaú Corretora, (xvi) Itaú Unibanco, (xvii) Magliano, (xviii) Senso, (xix) Socopa, (xx) Spinelli, (xxi) Uniletra, (xxii) Votorantim, e (xxiii) XP, instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas em comum acordo pelos Coordenadores, e contratadas através da celebração dos Contratos de Adesão, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens;
"Patrimônio Separado":	Significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI e pela Conta do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente ao pagamento do Valor de Cessão e à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão;

"Pedido de Reserva":	Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição dos CRI no âmbito da Oferta, sem necessidade de depósito em dinheiro do montante reservado, firmado por Investidores durante o Período de Reserva;
"Período de Capitalização":	Significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento de Remuneração correspondente ao período em questão, exclusive, ou na Data de Vencimento, no caso do último Período de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado;
"Período de Reserva":	Período compreendido entre os dias 9 de maio de 2018, inclusive, e 4 de junho de 2018, inclusive, no qual os Investidores interessados apresentaram os Pedidos de Reserva para a subscrição dos CRI;
"Pessoas Vinculadas":	Significa os Investidores que sejam (i) Controladores e/ou administradores da Emissora, da Cedente, da Devedora e/ou outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) Controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Emissora, Devedora, da Cedente e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Emissora, Devedora e/ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, Devedora, da Cedente e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03;
"Prazo Máximo de Colocação":	O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável;
"Preço de Integralização":	É o preço de integralização dos CRI, o qual será correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, acrescido dos Juros Remuneratórios a partir da primeira Data de Integralização;
"Prêmio":	Tem o significado atribuído na cláusula 7.1 do Termo de Securitização.
"Procedimento de *Bookbuilding*":	Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento realizado pelos Coordenadores no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44, ambos da Instrução CVM nº 400/03, para definição (i) do percentual a ser adotado para apuração da Remuneração dos CRI; e (ii) do volume da Emissão, considerando a emissão dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar;
"Prospecto Definitivo":	É o "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 138ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*";

"Prospecto Preliminar" ou "Prospecto":	É este "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 138ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*";
"PUMA":	Significa a plataforma eletrônica de negociação de multiativos, administrada e operacionalizada pela B3;
"Regime Fiduciário":	É o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados;
"Regulamento de Listagem do Novo Mercado":	É o Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3, conforme alterado de tempos em tempos;
"Remuneração dos CRI":	Significa os juros remuneratórios correspondentes a 97,5% (noventa e sete vírgula cinco por cento), da variação acumulada da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 4.7 do Termo de Securitização;
"Resolução CMN nº 4.373":	É a resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada;
"Santander":	O Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2.041, E 2235 – Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 90.400.888/0001-42;
"Senso":	Senso Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, nº 135, Sala 810, Leblon, CEP 22440-032.
"Socopa":	Socopa Sociedade Corretora Paulista S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 3º andar, Jd. Paulistano, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40.
"Spinelli":	Spinelli S/A – Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.739.629/0001-42.
"Taxa DI":	São as taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (Segmento CETIP UTVM), no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.cetip.com.br);
"Termo de Securitização":	É o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.*", celebrado em 7 de junho de 2018 entre a Emissora e o Agente Fiduciário;
"Titulares dos CRI":	São os Investidores que vierem a subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Emissão e da Oferta;

"Uniletra":	Uniletra Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S/A, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo, na Av. Nossa Senhora da Penha, nº 2.035, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.156.214/0001-70.
"Valor da Cessão":	Significa o valor líquido a que a Cedente fará jus em decorrência da aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora;
"Valor Nominal Unitário":	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
"Valor Total da Emissão":	Significa o valor nominal da totalidade dos CRI a serem emitidos, que corresponderá a R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI. A quantidade de CRI inicialmente ofertada, equivalente a 200.000 (duzentos mil) CRI, foi aumentada mediante o exercício total da Opção de Lote Adicional e o exercício parcial da Opção de Lote Suplementar, conforme previsto no Termo de Securitização.
"Votorantim":	Votorantim Asset Management D.T.V.M Ltda., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 11º andar, Torre A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98.
"XP":	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do Sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto Preliminar inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Preliminar.

Estimativas e declarações referentes à Emissora e à Devedora acerca do futuro estão baseadas, em grande parte, nas expectativas atuais e estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, condição financeira da Emissora e da Devedora e seus respectivos resultados operacionais ou projeções. Embora a Emissora e a Devedora acreditem que as estimativas e declarações acerca do futuro encontram-se baseadas em premissas razoáveis, tais estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições, e são feitas com base em informações que atualmente estão à disposição da Emissora e da Devedora.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitando a:

- conjuntura econômica;
- concorrência;
- dificuldades técnicas nas atividades da Emissora e da Devedora;
- alterações nos negócios da Emissora e da Devedora;
- alterações nos preços e outras condições do mercado imobiliário;
- acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior;
- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, legislação, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- alterações nas condições gerais da economia local, regional, nacional e internacional, incluindo, exemplificativamente, a inflação, taxas de juros, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor;
- capacidade de pagamento dos financiamentos contraídos pela Devedora e cumprimento de suas obrigações financeiras;
- desastres naturais e de outra natureza; e
- outros fatores mencionados na Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Preliminar, bem como nas Seções "Fatores de Risco" e "Gerenciamento de Riscos" do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto Preliminar.

As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera", "potencial" e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não se pode assegurar que serão atualizadas ou revisadas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto Preliminar. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto Preliminar podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho da Emissora e da Devedora podem diferir substancialmente daqueles previstos em suas estimativas em razão dos fatores mencionados acima.

Por conta dessas incertezas, o Investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento nos CRI.

RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão, a Oferta e os CRI. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos e, em especial, a Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Preliminar, e do Termo de Securitização. Para uma descrição mais detalhada da Oferta, dos CRI e da operação que dá origem aos Créditos Imobiliários subjacentes aos CRI, recomendamos a leitura das Seções "Características dos CRI e da Oferta" e "Características dos Créditos Imobiliários" deste Prospecto Preliminar.

Securitizadora ou Emissora	Ápice Securitizadora S.A.
Coordenador Líder	Banco Bradesco BBI S.A.
Coordenadores	Coordenador Líder, BB – Banco de Investimento S.A. e o Banco Santander (Brasil) S.A.
Devedora	Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.
Cedente dos Créditos Imobiliários	CSC 61 Participações Ltda.
Participantes Especiais	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, contratadas no âmbito da Oferta pelos Coordenadores, sendo que, neste caso, serão celebrados os Contratos de Adesão, nos termos do Contrato de Distribuição.
Agente Fiduciário ou Instituição Custodiante	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
Banco Liquidante	Itaú Unibanco S.A.
Escriturador	Itaú Corretora de Valores Mobiliários S.A..
Série da Emissão objeto da Oferta	138ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora.
Local e Data da Emissão dos CRI	Os CRI serão emitidos na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Data de Emissão.
Prazo	Os CRI terão prazo de 5 (cinco) anos, a contar da Data de Emissão dos CRI até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.
Créditos Imobiliários	A totalidade dos direitos de crédito decorrentes das Debêntures, representados pela CCI, com valor de principal de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, cedidos pela Cedente à Emissora por meio do Contrato de Cessão. O montante inicial, correspondente a R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) foi aumentado para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o exercício total da Opção de Lote Adicional e o exercício parcial da Opção de Lote Suplementar, de modo a refletir o volume total da Emissão.

Valor Total da Emissão	R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI. O Valor Total da Emissão foi aumentado com relação ao valor inicialmente previsto para a Oferta, equivalente a R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), em R$54.000.000,00 (cinquenta e quatro milhões de reais), considerando o exercício total da Opção de Lote Adicional, em 20% (vinte por cento), e o exercício parcial da Opção de Lote Suplementar, em 7% (sete por cento).
Valor Nominal Unitário dos CRI	R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
Quantidade de CRI	Serão emitidos 254.000 (duzentos e cinquenta e quatro mil) CRI, observado que a quantidade inicial da Oferta, correspondente a 200.000 (duzentos mil) CRI, foi aumentada mediante exercício total da Opção de Lote Adicional e exercício parcial da Opção de Lote Suplementar. Aplicar-se-ão aos CRI a serem emitidos no âmbito da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados.
Opção de Lote Adicional	A Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Devedora, optou por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados em 20% (vinte por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03.
Opção de Lote Suplementar	Os Coordenadores, após consulta e concordância prévia da Emissora e da Devedora, optaram por distribuir parcialmente um lote suplementar de CRI de 7% (sete por cento) da quantidade dos CRI originalmente ofertados, para atender excesso de demanda constatado no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03.
Agência de Classificação de Risco	A Emissora contratou a Fitch Ratings Brasil Ltda. para a elaboração dos relatórios de classificação de risco para os CRI, e para revisão trimestral da classificação de risco até o vencimento dos CRI, a qual atribuiu o *rating* definitivo 'AAAsf(bra)' aos CRI.
Garantia	Com exceção do Regime Fiduciário, nem os CRI nem os Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão contam com qualquer garantia.
Regime Fiduciário	Regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97 sobre os Créditos Imobiliários e a CCI, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.
Tipo e Forma dos CRI	Os CRI são nominativos e escriturais.
Juros Remuneratórios	Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 97,5% (noventa e sete vírgula cinco por cento), da variação acumulada da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 4.7 do Termo de Securitização.

Atualização Monetária	Não há.
Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga a partir da Data de Integralização, nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 17 de dezembro de 2018 e o último, na Data de Vencimento, estando todas as datas de pagamento previstas no Anexo I do Termo de Securitização. Não haverá a utilização de instrumentos derivativos que possam alterar o fluxo do pagamento da Remuneração.
Pagamento da Amortização	Em uma única parcela, na Data de Vencimento.
Sistema de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira	B3 e B3 (Segmento CETIP UTVM).
Forma e Comprovação de Titularidade dos CRI	Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 (Segmento CETIP UTVM) e/ou pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM) e/ou na B3, respectivamente, em nome de cada titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 (Segmento CETIP UTVM) e/ou da B3, conforme aplicável, em nome de cada titular de CRI.
Prazo de Colocação	O prazo máximo para colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Formador de Mercado	Conforme recomendado pelos Coordenadores, a Devedora contratou o Itaú Unibanco S.A. para atuar como Formador de Mercado no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3 (Segmento CETIP UTVM) e/ou B3, na forma e conforme as disposições da Instrução CVM nº 384/03, do Manual de Normas para Formador de Mercado, do Comunicado 111, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário.
Destinação dos Recursos	Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor de Cessão, nos termos do Contrato de Cessão. O valor adicional recebido pela Emissora em virtude do exercício total da Opção de Lote Adicional e do exercício parcial da Opção de Lote Suplementar, também será utilizado para a finalidade prevista acima. Os recursos recebidos pela Cedente em virtude do pagamento do Valor de Cessão pela Securitizadora serão destinados para integralização das Debêntures. O valor adicional recebido pela

	Cedente em virtude do exercício total da Opção de Lote Adicional e do exercício parcial da Opção de Lote Suplementar, também será utilizado para a finalidade prevista acima. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas Controladas, até a data de vencimento das Debêntures, para aquisição, e/ou construção, e/ou expansão, e/ou revitalização, e/ou desenvolvimento de shopping centers e/ou empreendimentos imobiliários, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo VII do Termo de Securitização e no Anexo I da Escritura de Emissão. O valor adicional recebido pela Devedora em virtude do exercício total da Opção de Lote Adicional e do exercício parcial da Opção de Lote Suplementar, também será utilizado para a finalidade prevista acima. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures somente serão destinados para despesas iniciadas a partir da data de integralização dos CRI e das Debêntures, não estando incluído qualquer reembolso de despesas incorridas e desembolsadas pela Devedora anteriormente à referida data, sendo que a comprovação de utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da Emissão deverá ocorrer até a Data de Vencimento. Para maiores informações sobre a destinação dos recursos, consultar a Seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto Preliminar.
Patrimônio Separado	Patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário: (i) pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI; e (ii) pela Conta do Patrimônio Separado. Este patrimônio não se confunde com o patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiver afetado, destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme Cláusula 9.2 do Termo de Securitização: (i) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; (iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que tal

inadimplemento ou mora perdure por mais de 10 (dez) dias, contados da notificação realizada pelo Agente Fiduciário; ou (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, após ter recebido os recursos correspondentes da Devedora na forma da CCI, desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 1 (um) dia, contados da notificação realizada pelo Agente Fiduciário.

A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil.

Na ocorrência de quaisquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, observado o disposto no §2º do artigo 14 da Lei nº 9.514/97.

Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula Quinze do Termo de Securitização e na Lei nº 9.514/97.

A Assembleia Geral de Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração pela nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

Na hipótese de a assembleia deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre (i) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado, observado que o referido administrador ou liquidante deverão, necessariamente, possuir reputação ilibada e comprovada experiência para os fins previstos na Cláusula 9.3.1 do Termo de Securitização.

Até que seja nomeado novo administrador do Patrimônio Separado, conforme o caso, caberá ao Agente Fiduciário (i) administrar a CCI e respectivos Créditos Imobiliários que integravam o Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização da CCI e respectivos Créditos Imobiliários que lhes foram transferidos, e (iii) ratear os recursos obtidos entre os titulares dos CRI na proporção de CRI detidos.

Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o regime fiduciário instituído.

Pessoas Vinculadas	No âmbito da Oferta, foi admitida a participação de pessoas vinculadas, quais sejam: (i) Controladores e/ou administradores da Emissora, da Devedora, da Cedente e/ou outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) Controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Emissora, Devedora, da Cedente e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Emissora, Devedora e/ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, Devedora, da Cedente e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.
Procedimento de *Bookbuilding*	Foi adotado procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado pelos Coordenadores no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44, ambos da Instrução CVM nº 400/03, para definição (i) do percentual a ser adotado para apuração da Remuneração dos CRI; e (ii) do volume da Emissão, considerando a emissão dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar. Para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, o Investidor interessado em subscrever os CRI deveria declarar, no âmbito do respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento, com relação ao percentual a ser adotado para apuração da Remuneração, se a sua participação na Oferta estaria condicionada à definição de percentual mínimo de Remuneração, mediante a indicação de percentual de Remuneração, pelo Investidor, no Pedido de Reserva ou intenção de investimento, conforme o caso, observado o percentual máximo de 99,00% (noventa e nove por cento) da Taxa DI, estabelecida como teto pelos Coordenadores para fins do Procedimento de *Bookbuilding*. Caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para a Remuneração fosse inferior ao percentual mínimo apontado no Pedido de Reserva ou intenção de investimento como

	condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento seria cancelado pelos Coordenadores. A demanda agregada dos CRI, ou seja, a quantidade de CRI requerida pelos Investidores no âmbito dos seus respectivos Pedidos de Reserva, durante o Procedimento de *Bookbuilding*, foi levada em consideração para determinação final do percentual máximo da Remuneração, conforme previsto neste Prospecto. Os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e deste Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelo investidor, ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 400/03.
Público Alvo da Oferta	Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores.
Boletim de Subscrição	A subscrição dos CRI será formalizada mediante a assinatura do boletim de subscrição pelo Investidor, que estará sujeito aos termos e condições da Oferta e aqueles previstos no respectivo boletim de subscrição. O boletim de subscrição será assinado somente após o registro definitivo da Oferta pela CVM.
Inadequação do Investimento	O investimento nos CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr o risco de crédito relacionado ao setor imobiliário ou de shopping centers.

Prazo Máximo de Colocação	O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Forma e Procedimento de Colocação dos CRI	A distribuição primária dos CRI será pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, no montante de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), com intermediação dos Coordenadores, sendo que: (i) os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI sob o regime de garantia firme de colocação, de forma individual e não solidária, no valor inicialmente previsto para Oferta de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observada a proporção de garantia firme a ser atribuída a cada Coordenador, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03 e do Contrato de Distribuição, em que está previsto o respectivo plano de distribuição dos CRI, os quais se encontram descritos também neste Prospecto, e (ii) os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, em que estará previsto o respectivo plano de distribuição dos CRI. Os Coordenadores, com anuência da Emissora e da Devedora, organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, devendo assegurar: (i) que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que os representantes de venda dos Coordenadores e dos Participantes Especiais recebam previamente exemplar deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelos Coordenadores, observadas as regras de rateio proporcional na alocação de CRI em caso de excesso de demanda estabelecidas no Prospecto e no Contrato de Distribuição. Para maiores informações sobre o procedimento de distribuição e colocação dos CRI, consultar o item "Regime de Colocação e Distribuição dos CRI" da Seção "Características dos CRI e da Oferta" nas páginas 78 e 79 deste Prospecto.
Pedidos de Reserva	No âmbito da Oferta, qualquer Investidor interessado em investir nos CRI deveria realizar a sua reserva para subscrição de CRI junto a uma das Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Reserva, mediante assinatura do Pedido de Reserva, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. Neste sentido, era admissível o recebimento de reservas, a partir da data a ser indicada no Aviso ao Mercado, para subscrição, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição.
Período de Reserva	Significa o período compreendido entre os dias 9 de maio de 2018 , inclusive, a 4 de junho de 2018, inclusive.

Excesso de Demanda	Como foi verificado, pelos Coordenadores, conforme procedimentos do item "*Roadshow* e Procedimento de *Bookbuilding*" da Seção "Características dos CRI e da Oferta", nas páginas 80 e 81 deste Prospecto, que o total de CRI correspondente à demanda dos Investidores excedeu o valor inicial da Emissão, foram atendidos os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicaram a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicaram taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva e todas as intenções de investimento admitidos que indicaram a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados entre os Investidores pelos Coordenadores, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva ou nas respectivas intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI, conforme estabelecido no Prospecto e no Contrato de Distribuição. Para maiores informações sobre o procedimento de distribuição e colocação dos CRI, consultar o item "Regime de Colocação e Distribuição dos CRI" da Seção "Características dos CRI e da Oferta" nas páginas 78 e 79 deste Prospecto.
Excesso de Demanda perante Pessoas Vinculadas	Como foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não foi permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, e os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas foram automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM n.º 400/03. Esta vedação não se aplica às ordens para aquisição de CRI apresentadas pelo Formador de Mercado, observados os seus limites de atuação previstos no Contrato de Formador de Mercado. Para maiores informações sobre o procedimento de distribuição e colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas, consultar o item "Distribuição dos CRI" da Seção "Características Gerais dos CRI" deste Prospecto.
Assembleia Geral dos Titulares dos CRI	Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, nos termos previstos na Cláusula 15 do Termo de Securitização. Para maiores informações, veja a Seção "Assembleia Geral dos Titulares dos CRI" em "Características dos CRI e da Oferta" nas páginas 76 a 78 do presente Prospecto Preliminar.

Resgate Antecipado Facultativo	Os CRI serão objeto de resgate antecipado unilateral caso (i) seja realizado o correspondente resgate antecipado das Debêntures em virtude de eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação às Debêntures e/ou os CRI nos termos da Cláusula 8.21 da Escritura de Emissão de Debêntures; ou (ii) caso a Devedora, a seu exclusivo critério, realize o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, a qualquer tempo, a partir do início do 13º (décimo terceiro) mês a contar da Data de Emissão, inclusive (ou seja, a partir de 16 de junho de 2019), e com aviso prévio ao Debenturista, de 10 (dez) Dias Úteis da data do evento, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de prêmio incidente sobre o valor do resgate antecipado (sendo que, para os fins de cálculo do prêmio, o valor do resgate antecipado significa o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento), correspondente a: (ii.a) 2,00% (dois por cento) flat, caso o resgate antecipado ocorra entre o 13º e o 24º mês; (ii.b) 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) flat, caso o resgate antecipado ocorra entre o 25º e o 36º mês; (ii.c) 1,00% (um por cento) flat, caso o resgate antecipado ocorra entre o 37º e o 48º mês; e (ii.d) 0,50% (cinquenta centésimos por cento) flat, caso o resgate antecipado ocorra entre o 49º mês e a Data de Vencimento ("Prêmio"). É vedado o resgate parcial das Debêntures. O Prêmio referido acima não será devido caso o resgate antecipado facultativo seja realizado em decorrência de majoração ou cancelamento de isenção de tributos ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI e/ou às Debêntures, nos termos da Cláusula 8.21 da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que tal resgate seja realizado no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de tal majoração ou cancelamento.
Amortização Antecipada	É vedada a amortização antecipada facultativa das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.
Eventos de Inadimplemento	Os Eventos de Inadimplemento indicados nas Cláusulas 8.22.1 e 8.22.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Vencimento Antecipado Automático	Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.22.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

Vencimento Antecipado Não Automático	Tão logo a Emissora tome ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.22.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis, convocar uma Assembleia Geral, para deliberar a decisão pelo vencimento antecipado das Debêntures, que dependerá de deliberação tomada por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em qualquer convocação.
Resgate Antecipado Obrigatório	O resgate antecipado compulsório da totalidade dos CRI em Circulação, a ser realizado pela Emissora (i) em caso de ocorrência de Eventos de Inadimplemento, ou (ii) caso na assembleia geral de Debenturista não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures e consequentemente, dos CRI na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures e, consequentemente aos CRI, por proibição legal ou judicial, observado o disposto na Cláusula 8.13.6 da Escritura de Emissão de Debêntures e nas Cláusulas 4.7.3 e 7.3.4 do Termo de Securitização. Na hipótese prevista no item (ii) acima, não será devido o pagamento de Prêmio ou qualquer penalidade em decorrência do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.
Assembleia Geral	Os titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 15 do Termo de Securitização.
Ausência de Coobrigação	Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Securitizadora.
Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI	Sem prejuízo das demais informações contidas no Prospecto e no Anúncio de Início, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização. A cada CRI corresponderá um voto na assembleia geral de titulares dos CRI. Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário apenas quando do encerramento da Oferta.
Prioridade de Pagamentos	Os pagamentos devidos em relação aos CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, livres de resgates antecipados e amortizações extraordinárias, após o cumprimento do item anterior: (a) Despesas do Patrimônio Separado, bem como honorários e despesas em que o Agente Fiduciário tenha incorrido no âmbito da Emissão e que não tenham sido quitadas; (b) Encargos Moratórios; (c) Remuneração dos CRI; e (d) Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

Fatores de Risco	Para uma explicação acerca dos fatores de risco que devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI, ver Seção "Fatores de Risco", nas páginas 135 a 161 deste Prospecto.
Inexistência de Manifestação de Auditores Independentes	As demonstrações financeiras padronizadas – DFP da Emissora e da Devedora, incorporadas por referência ao Prospecto Preliminar, foram objeto de auditoria por parte de auditores independentes, conforme o caso. Os números e informações presentes no Prospecto Preliminar não foram objeto de revisão por parte de auditores independentes, e, portanto, não foram obtidas quaisquer manifestações de auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes do Prospecto Preliminar, relativamente às demonstrações financeiras publicadas, conforme recomendação constante do Código ANBIMA.
Informações Adicionais	Para descrição completa das condições aplicáveis à Oferta, veja a Seção "Características dos CRI e da Oferta", nas páginas 61 e seguintes deste Prospecto.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Emissão e a Oferta poderão ser obtidos junto aos Coordenadores, à Emissora e na sede da CVM.

IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS COORDENADORES, DA CEDENTE, DA DEVEDORA, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

A Emissão foi estruturada e implementada pela Emissora e pelos Coordenadores em conjunto, os quais contaram, ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Emissora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

- **Emissora:**

  ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

  CNPJ nº 12.130.744/0001-00

  Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi

  CEP 04506-000– São Paulo - SP

  At.: Arley Custódio Fonseca

  Tel.: (11) 3071-4472

  Fax: (11) 3074-4472

  E-mail: juridico@apicesec.com.br e middle@apicesec.com.br

  Website: http://www.apicesec.com.br/

  Link para acesso direto ao Prospecto Preliminar: www.apicesec.com.br (neste website, clicar em "Investidores", clicar em "Emissões" e depois clicar em "Visualizar Emissão" na linha referente à "138ª" na Coluna "Série" e, então, acessar o arquivo em "pdf" do Prospecto Preliminar).

- **Coordenador Líder:**

  BANCO BRADESCO BBI S.A.

  CNPJ nº 06.271.464/0103-43

  Av. Brigadeiro Faria Lima, 3064, 10º andar

  01451-000 – São Paulo, SP

  At.: Sr. Mauro Tukiyama

  Telefone: (11) 2169-4662

  E-mail: mauro.tukiyama@bradescobbi.com.br

  Website: www.bradescobbi.com.br

  Link para acesso direto ao Prospecto Preliminar: https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste website selecionar o tipo de oferta "CRI", em seguida localizar "CRI Iguatemi II" e clicar em "Prospecto Preliminar")

- **Coordenadores:**

BB – BANCO DE INVESTIMENTO S.A.:

CNPJ nº 24.933.830/00001-30

Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar

20031-923 – Rio de Janeiro, RJ

At.: Sra. Mariana Boeing / Sr. Vinicius Aboboreira

Tel.: (11) 4298-7000

E-mail: securitizacao@bb.com.br

Website: www.bb.com.br

Link para acesso direto ao Prospecto Preliminar: www.bb.com.br/ofertapublica (neste website, clicar em "CRI Iguatemi" e em seguida clicar em "Leia o Prospecto Preliminar").

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.:

CNPJ nº 90.400.888/0001-42

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, 24º andar

04543-011 – São Paulo, SP

At. Sr. Lucas Dedecca

Tel: (11) 3012-7160

E-mail: lucas.dedecca@santander.com.br

Website: www.santander.com.br

Link para acesso ao Prospecto Preliminar: www.santander.com.br/prospectos (neste website, acessar "Confira as Ofertas em Andamento", localizar "Prospecto preliminar da Oferta Pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários" na aba "Ápice Securitizadora S.A.").

- **Cedente:**

CSC 61 PARTICIPAÇÕES LTDA.

CNPJ nº 10.140.685/00001-25

Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar

CEP 01455-070 - São Paulo - SP

At.: Sr. Guido Barbosa Oliveira

Tel.: (11) 3137-6841

E-mail: goliveira@iguatemi.com.br

- **Devedora:**

  IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

  CNPJ nº 51.218.147/00001-93

  Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar

  CEP 01455-070 - São Paulo - SP

  At.: Sr. Guido Barbosa Oliveira

  Tel.: (11) 3137-6841

  E-mail: goliveira@iguatemi.com.br

  Website: www.iguatemi.com.br

- **Agente Fiduciário e Instituição Custodiante:**

  PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

  CNPJ nº 17.343.682/00001-38

  Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304

  CEP 22640-102 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro, RJ

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

  Tel.: (21) 3385-4565

  Fax: (21) 3385-4046

  E-mail: operacional@pentagonotrustee.com.br

  Website: www.pentagonotrustee.com.br

- **Banco Liquidante**

  ITAÚ UNIBANCO S.A.

  CNPJ nº 60.701.190/00001-04

  Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal

  CEP 04344-902 – São Paulo – SP

  At.: André Sales

  Tel.: (11) 2740-2568

  E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br

  Website: www.itau.com.br

- **Escriturador:**

  ITAÚ CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

  CNPJ nº 61.194.353/00001-64

  Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte

  CEP 04538-132 – São Paulo – SP

  Tel.: (11) 4004-3131 – Para São Paulo e Grande São Paulo e 0800-7223131 para as demais localidades (em Dias Úteis das 9h às 18h)

  E-mail: Fale Conosco do website Itaú Corretora (www.itaucorretora.com.br)

  Website: www.itaucorretora.com.br

- **Auditores Independentes da Emissora:**

2013 – 2016
ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPEDENTES S/S
CNPJ nº 61.366.936/0001-25
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
CEP 04543-011 – São Paulo - SP
At.: Marcio D. Berstecher
Telefone: (11) 2573-6421
E-mail: juridico.sp@br.ey.com
Website: http://www.ey.com/br/pt/home

2016 – Atual
GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES
CNPJ nº 10.830.108/0001-65
Av. Paulista, 37, conjunto 37
CEP 01311-000 – São Paulo - SP
At.: Nelson Fernandes Barreto Filho
Telefone: (11) 3886-5135
E-mail: nelson.barreto@br.gt.com
Website: http://www.grantthornton.com.br/

- **Agência de Classificação de Risco:**
FITCH RATINGS BRASIL LTDA.
CNPJ nº 01.813.375/0001-33
Alameda Santos, nº 700 – 7º andar
01418-100 – São Paulo
At.: Sr. Jayme Bartling
Telefone: (11) 4504-2602
Fax: (11) 4504-2601
E-mail: jayme.bartling@fitchratings.com
Website: www.fitchratings.com.br

- **Assessor Legal da Emissora e dos Coordenadores:**
PINHEIRO GUIMARÃES
CNPJ nº 42.591.727/0001-30
Avenida Rio Branco, nº 181, 27º andar
20040-918 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Plinio Pinheiro Guimarães, Bruno Lardosa e Carolina Alonso
Telefone: (21) 4501-5000
Fax: (21) 4501-5025
E-mail: plinio@pinheiroguimaraes.com.br, blardosa@pinheiroguimaraes.com.br e calonso@pinheiroguimaraes.com.br

Website: www.pinheiroguimaraes.com.br

- **Assessor Legal da Cedente e Devedora:**
  TAUIL & CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER BROWN LLP
  CNPJ nº 09.565.232/0001-61
  Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 5° e 6° andares
  04543-011 - Vila Nova Conceição
  São Paulo – SP
  At.: José Paulo Marzagão e Jessica Nunes de Queiroz
  Telefone + 55 11 2504 4211
  E-mail: jmarzagao@mayerbrown.com e jqueiroz@mayerbrown.com
  Website: www.tauilchequer.com.br/

As declarações de veracidade da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03, encontram-se anexas a este Prospecto.

DESCRIÇÃO DAS FUNÇÕES DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS COORDENADORES, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

Descrição das Funções da Emissora

A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão e pela administração do Patrimônio Separado, conforme descrito no Termo de Securitização. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora.

Descrição das Funções do Agente Fiduciário e Instituição Custodiante

São obrigações do Agente Fiduciário nos termos do Termo de Securitização, e em consonância com o disposto na Instrução CVM nº 583/16, as atribuições elencadas a seguir: (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos CRI; (b) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens; (c) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição; (d) conservar em boa guarda, toda documentação relativa ao exercício de suas funções; (e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento; (f) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização seja registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei; (g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, em especial as informações acerca do cumprimento da destinação de recursos obtidos com a integralização das Debêntures pela Devedora, e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento; (h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto; (i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI; (j) conforme aplicável, verificar a regularidade da constituição de garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos das disposições estabelecidas no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação; (k) conforme aplicável, examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua opinião a respeito do assunto de forma justificada; (l) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado; (m) convocar, quando necessário, a respectiva Assembleia Geral de Titulares dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização; (n) comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; (o) manter atualizados a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante, à B3 (Segmento CETIP UTVM) e à B3; (p) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer; (q) comunicar aos Titulares dos CRI, imediatamente a contar de sua ciência, qualquer inadimplemento pela Emissora de suas obrigações financeiras previstas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, assim como outras perdas e/ou ocorrência de falência ou recuperação judicial da Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, bem como indicando o local em que fornecerá aos Titulares dos CRI maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor deverá ser enviada à CVM, à B3 (Segmento CETIP UTVM) e à B3; (r) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça; (s) calcular diariamente o valor unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares de CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website; (t) verificar com o Banco Liquidante, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme estipulado no Termo de Securitização; e (u) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 3 (três) dias após satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o Regime Fiduciário.

Além das obrigações acima, a Devedora (i) encaminhará ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, trimestralmente, até os dias 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano, relatório no formato constante do Anexo II desta Escritura de Emissão ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Lastro até o último dia do mês anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e (ii) se assim solicitado, enviará os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Empreendimentos Lastro (notas fiscais, notas de débito e faturas, por exemplo) e da destinação dos recursos para as Controladas, quando aplicável.

Nos termos da Deliberação CVM 772, mediante o recebimento do Relatório de Verificação, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, até a Data de Vencimento, com base exclusivamente no Relatório de Verificação, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidos pela Devedora na forma da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão das Debêntures, nos termos previstos na Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures. Como o Valor Total da Emissão foi aumentado pelo exercício total da Opção de Lote Adicional e exercício parcial da Opção de Lote Suplementar foi celebrado em 7 de junho de 2018 aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures consoante o disposto na Cláusula 8.13.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e o valor adicional recebido pela Devedora também será utilizado para a destinação prevista na Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

Para fins do disposto na Cláusula 5.2.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, as Partes desde já concordam que o Agente Fiduciário limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais constantes do modelo do Relatório de Verificação, nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Verificação, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do referido Relatório de Verificação.

Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos mencionados na Cláusula 5.2.1 da Escritura de Emissão de Debêntures encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser substituído, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, mediante deliberação em Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário. A Assembleia Geral destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

Se a convocação da Assembleia Geral não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo de 30 (trinta) dias referido acima, caberá à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da Oferta, em Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim. Tal Assembleia Geral deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

O Agente Fiduciário deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data da deliberação da sua substituição, cópia de toda documentação relativa ao exercício de sua função, de forma que a instituição substituta possa cumprir, sem solução de continuidade, com os deveres e as obrigações atribuídos ao Agente Fiduciário no Termo de Securitização.

Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 14.5 do Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização.

Aditamento ao Termo: A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na Instituição Custodiante.

Obrigação: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583/16 e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

Fraude ou Adulteração: 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.

Prévia Deliberação: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas no Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral.

Além do relacionamento decorrente: (i) da presente Oferta; e (ii) do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário não mantém relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico que o impeça de atuar na função de agente fiduciário da presente Emissão.

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 583/16, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas abaixo:

CRI

Série e Emissão	1ª e 2ª séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$28.700.440,90
Taxa de Juros	IGP-M + 8,10% a.a. (1ª e 2ª Série)
Quantidade	85
Data de Vencimento	1ª Série: 15.11.2021 / 2ª Série: 15.09.2021
Garantias	fiança
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	4ª e 5ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$45.019.662,20
Taxa de Juros	IGP-DI + 8,00% a.a. e IGP-DI + 14,80% a.a.
Quantidade	134
Data de Vencimento	28.02.2025
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Unidades
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	6ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$22.478.260,86
Taxa de Juros	IPCA + 8,25% a.a.
Quantidade	22
Data de Vencimento	10.09.2028
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fiança
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	8ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$67.708.637,56
Taxa de Juros	IGP-M + 8,00% a.a.
Quantidade	67
Data de Vencimento	06.04.2023
Garantias	Fiança e Alienação Fiduciária de Unidades
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	9ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$13.369.702,84
Taxa de Juros	IGPM + 9,25% a.a.
Quantidade	13
Data de Vencimento	30.09.2025
Garantias	Fiança e Alienação Fiduciária de Unidades
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	10ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$15.126.910,05
Taxa de Juros	IGPM + 5,70% a.a.
Quantidade	15
Data de Vencimento	10.10.2019
Garantias	Fiança e Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	11ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$29.311.918,20
Taxa de Juros	IPCA + 8,00% a.a.
Quantidade	113
Data de Vencimento	06.01.2019
Garantias	Aval e Alienação Fiduciária de Quotas
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	12ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$80.000.000,00
Taxa de Juros	110% da taxa DI
Quantidade	250
Data de Vencimento	16.08.2019
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	13ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$100.000.000,00
Taxa de Juros	TR + 9,20% a.a.
Quantidade	100
Data de Vencimento	19.08.2025
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Créditos
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	14ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$132.000.000,00
Taxa de Juros	TR + 9,40% a.a.
Quantidade	132
Data de Vencimento	11.03.2027
Garantias	Alienações Fiduciárias de Imóvel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	17ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$3.290.716.805,40
Taxa de Juros	Pré-fixada 10,16% a.a.
Quantidade	108.570
Data de Vencimento	01.10.2043
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	19ª e 20ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$14.919.362,50
Taxa de Juros	IGP-M + 12,00% a.a. (19ª e 20ª Série)
Quantidade	44
Data de Vencimento	30.12.2021
Garantias	Alienação Fiduciária de Unidades e Alienação Fiduciária de Quotas
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	23ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$31.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 5,45% a.a.
Quantidade	80
Data de Vencimento	14.07.2018
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas e Aval
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	24ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$46.500.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 1,80% a.a.
Quantidade	40
Data de Vencimento	10.11.2026
Garantias	Alienação Fiduciária de Ações, Hipoteca, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	25ª Série da 1ª Emissão
Valor Total da Emissão	R$82.225.749,75
Taxa de Juros	TR + 9,50% a.a.
Quantidade	50
Data de Vencimento	30.12.2023
Garantias	Alienações Fiduciárias de Fração Ideal de Imóveis e Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	29ª e 30ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$8.559.611,00
Taxa de Juros	IPCA + 13% a.a. (29ª e 30ª Série)
Quantidade	25
Data de Vencimento	30.04.2024
Garantias	Fiança e Alienação Fiduciária dos Lotes
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	31ª e 32ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$12.794.898,60
Taxa de Juros	IGP-M + 11,50% a.a. (31ª e 32ª Série)
Quantidade	35
Data de Vencimento	28.04.2020
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Lotes
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	33ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$275.000.000,00
Taxa de Juros	TR + 9,70% a.a.
Quantidade	275
Data de Vencimento	26.09.2026
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	35ª e 36ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$63.405.097,60
Taxa de Juros	IGP-DI + 10,00% a.a./ IGP-DI + 15,06% a.a.
Quantidade	190
Data de Vencimento	20.06.2026
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienações Fiduciárias de Quotas e Cessões Fiduciárias de Recebíveis
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	37ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$52.500.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 13,00% a.a.
Quantidade	140
Data de Vencimento	09.05.2024
Garantias	Hipoteca, Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	40ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$55.645.524,55
Taxa de Juros	IGP-M + 13,00% a.a.
Quantidade	55
Data de Vencimento	19.06.2022
Garantias	Fiança e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	43ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$70.750.140,60
Taxa de Juros	TR + 9,70% a.a.
Quantidade	70
Data de Vencimento	03.12.2024
Garantias	Alienações Fiduciárias de Fração Ideal de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	44ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$9.176.398,47
Taxa de Juros	IGP-M + 12,00% a.a.
Quantidade	9
Data de Vencimento	25.09.2025
Garantias	Hipoteca de Lotes, Fiança e Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários Sobregarantia
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	46ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$70.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,05% a.a.
Quantidade	200
Data de Vencimento	20.11.2026
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	48ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$20.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 3,50% a.a.
Quantidade	40
Data de Vencimento	10.10.2025
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Conta Vinculada e de Direitos Sob o Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	52ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$20.045.152,40
Taxa de Juros	IGP-M +11,70% a.a.
Quantidade	20
Data de Vencimento	25.12.2021
Garantias	Fiança, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	55ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$3.385.372,41
Taxa de Juros	IPCA + 12,00% a.a.
Quantidade	3
Data de Vencimento	15.01.2026
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Lotes e Hipoteca
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	64ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$200.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 0,40% a.a.
Quantidade	200.000
Data de Vencimento	05.12.2018
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	69ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$150.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,95% a.a.
Quantidade	300
Data de Vencimento	21.02.2020
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	70ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$100.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,95% a.a.
Quantidade	200
Data de Vencimento	21.02.2020
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação Fiduciária de Quotas
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	76ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$128.540.194,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 5,00% a.a.
Quantidade	128
Data de Vencimento	11.12.2018
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	81ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$120.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 5,7292% a.a.
Quantidade	120.000
Data de Vencimento	19.04.2027
Garantias	Alienações Fiduciária do Imóvel, Cessão Fiduciária de Valor Excedente, Fiança, Aval e Penhor de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	82ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$50.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 1,15% a.a.
Quantidade	50.000
Data de Vencimento	30.12.2019
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	85ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$15.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI
Quantidade	1.500
Data de Vencimento	14.12.2021
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	91ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$101.250.000,00
Taxa de Juros	102% da Taxa DI a.a.
Quantidade	101.250
Data de Vencimento	26.07.2019
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	105ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$400.000.000,00
Taxa de Juros	97,50% da Taxa DI a.a.
Quantidade	400.000
Data de Vencimento	03.10.2023
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	109ª série da 1ª Emissão (anteriormente integrantes da 2ª série da 3ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da PDG Companhia Securitizadora)
Valor Total da Emissão	R$186.862.757,28
Taxa de Juros	IGP-M + 9,4% a.a.
Quantidade	186
Data de Vencimento	07.09.2020
Garantias	Alienação Fiduciária das Unidades
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	136ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$15.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 9.00% a.a.
Quantidade	15.000
Data de Vencimento	23.03.2028
Garantias	Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	134ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$150.000.000,00
Taxa de Juros	98,50% da Taxa DI
Quantidade	150.000
Data de Vencimento	27.04.2023
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

CRA

Série e Emissão	1ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$70.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 0,70% a.a.
Quantidade	70.000
Data de Vencimento	21.08.2020
Garantias	Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Aval
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	3ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$135.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,00% a.a.
Quantidade	135.000
Data de Vencimento	13.04.2021
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis e Penhor
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	5ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$80.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 1,40% a.a.
Quantidade	8.000
Data de Vencimento	10.12.2020
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária dos Imóveis e Aval
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	9ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$90.000.000,00
Taxa de Juros	104% da Taxa DI
Quantidade	90.000
Data de Vencimento	25.11.2022
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	11ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$80.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 1,40% a.a
Quantidade	80.000
Data de Vencimento	10.11.2021
Garantias	Cessão Fiduciária e Aval
Enquadramento	Adimplência pecuniária

A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via original da Escritura de Emissão de CCI, bem como pelo registro da CCI no Sistema de Negociação considerando as informações encaminhadas pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da declaração a ser assinada pela Instituição Custodiante, prevista no modelo do Anexo VI ao Termo de Securitização, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) fazer a custódia de uma via original da Escritura de Emissão de CCI; e (ii) diligenciar para que o registro da CCI seja atualizada, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

Adicionalmente cumpre à Instituição Custodiante registrar o Termo de Securitização, nos termos do artigo 23 da Lei n.º 10.931/04, para que seja registrado o Regime Fiduciário.

Descrição das Funções dos Coordenadores

Os Coordenadores são as instituições responsáveis pela estruturação, coordenação, distribuição e colocação dos CRI no mercado no âmbito da Oferta.

Descrição das Funções dos Assessores Legais

Os assessores legais, de acordo com o contrato de prestação de serviços celebrado, serão responsáveis: (i) pela elaboração e/ou revisão de todos os documentos envolvidos na presente Emissão de CRI; (ii) pelo acompanhamento do processo de registro da Emissão junto à CVM; bem como (iii) pela emissão de relatório de *due diligence* e de opinião legal sobre a Oferta.

Descrição das Funções do Auditor Independente

O auditor independente é a empresa responsável por analisar as demonstrações financeiras apresentadas pela Emissora.

Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a 05 (cinco) anos consecutivos, exigindo-se um intervalo mínimo de 3 (três) anos para a sua recontratação, exceto quando: (i) a companhia auditada possua Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente (instalado no exercício social anterior à contratação do auditor independente); e (ii) o auditor seja pessoa jurídica (sendo que, nesse caso, o auditor independente deve proceder à rotação do responsável técnico, diretor, gerente e de qualquer outro integrante da equipe de auditoria com função de gerência, em período não superior a 05 (cinco) anos consecutivos, com intervalo mínimo de 03 (três) anos para seu retorno). Tendo em vista que a Emissora não possui Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente, a Emissora tem por obrigatoriedade trocar o auditor independente a cada período de cinco anos.

Ainda em atendimento ao artigo 23 da Instrução CVM n.º 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada, a Emissora não contrata os auditores independentes para a prestação de serviços de consultoria que possam caracterizar a perda de sua objetividade e independência.

Adicionalmente, independente do atendimento da obrigação normativa, um dos critérios de maior preponderância para a administração da Emissora na seleção, contratação e, quando o caso, substituição de empresa de auditoria independente é a experiência, conhecimento acumulado, familiaridade da empresa em relação ao mercado financeiro, em particular aos produtos de securitização e que envolvem o mercado financeiro imobiliário de forma geral e qualidade na prestação de serviços. Havendo prejuízos em tais qualidades, a Emissora estabelece novos padrões de contratação, a seu exclusivo critério.

O procedimento para substituição dos auditores independentes resume-se no término ou rescisão do contrato vigente e na assinatura de novo contrato de prestação de serviços de auditoria externa.

Descrição das Funções do Escriturador e Banco Liquidante

O Escriturador e o Banco Liquidante são os responsáveis pela escrituração e liquidação dos CRI da presente Emissão, respectivamente. O Escriturador e o Banco Liquidante foram contratados tendo em vista sua expertise no mercado de securitização de certificados de recebíveis imobiliários e idoneidade.

O Escriturador poderá ser substituído: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora; (ii) caso requeira ou por qualquer outro motivo encontrar-se em processo de recuperação judicial, tiver sua falência decretada ou sofrer liquidação, intervenção judicial ou extrajudicial; (iii) em caso de superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução de autoridades competentes que impeçam ou modifiquem a natureza, termos e condições dos serviços prestados; e (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários.

A contratação de novo Escriturador ocorrerá com a escolha da nova instituição a exclusivo critério da Emissora, tendo como procedimento a assinatura de novo contrato de prestação de serviços de escrituração.

O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral, caso (i) seja descumprida qualquer obrigação prevista nos contratos de prestação de serviços celebrados com o Banco Liquidante, (ii) haja descredenciamento ou revogação de sua autorização para o exercício das atividades de liquidação financeira; (iii) haja renúncia do Banco Liquidante ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato celebrado com a Emissora; e (iv) seja estabelecido de comum acordo entre as partes do contrato indicado no item (iii) acima. Nesse caso, novo banco liquidante dos CRI deve ser contratado pela Emissora, ficando desde já acordada a dispensa da realização de Assembleia Geral dos titulares dos CRI para tanto.

Caso ocorra o rebaixamento da nota de classificação de risco corporativo em nível inferior a A(bra) ou o seu equivalente, do Banco Liquidante no qual foi aberta a Conta do Patrimônio Separado, conforme classificação atribuída por agência de classificação de risco, a Emissora poderá, de comum acordo com a Devedora, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de divulgação do referido rebaixamento, transferir a Conta do Patrimônio Separado para outra instituição financeira, cuja nota de classificação de risco corporativo seja, no mínimo, igual a A(bra) ou o seu equivalente.

Na ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 5.14 do Termo de Securitização, deverá ser celebrado aditamento ao Termo de Securitização, para substituir o Banco Liquidante pela instituição financeira escolhida pela Emissora, de comum acordo com a Devedora, para manter a Conta do Patrimônio Separado, ficando desde já acordada a dispensa da realização de Assembleia Geral para a celebração do referido aditamento.

Com exceção dos casos previstos nas Cláusula 5.13, 5.14 e 5.15 do Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral para que seja deliberada a contratação de novo banco liquidante dos CRI.

Pelo exercício de suas funções como banco liquidante da operação, o Banco Liquidante receberá uma remuneração equivalente a R$3.000,00 (três mil reais) por ano. Pelo exercício de suas funções como escriturador, o Escriturador fará jus a uma remuneração equivalente a R$3.000,00 (três mil reais) por ano.

Descrição das Funções do Formador de Mercado

A Devedora contratou o Itaú Unibanco S.A. para a prestação de serviços de formador de mercado, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Instrução CVM nº384/03, do Manual de Normas para o Formador de Mercado e do Comunicado 111, e pela B3, na forma e conforme as disposições da Resolução da B3 nº 300/2004-CA, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Até 10% (dez por cento) dos CRI será preferencialmente destinado à colocação do Formador de Mercado, a fim de lhe possibilitar a atuação como formador de mercado (*market maker*) dos CRI, garantindo a existência e a permanência de ofertas firmes diárias de compra e venda para os CRI durante a vigência do Contrato de Formador de Mercado e nos termos da legislação aplicável.

APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES

Coordenador Líder

BANCO BRADESCO BBI

Banco de Investimento do Banco Bradesco S.A., o Bradesco BBI, é responsável por (i) originação e execução de operações de financiamento de projetos; (ii) originação e execução de operações de fusões e aquisições; (iii) originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda fixa no Brasil e exterior; e (iv) originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda variável no Brasil e exterior.

O Bradesco BBI conquistou em 2016 e 2017 os prêmios máximos de todas as categorias a que concorreu. São estas a de *"Best Investment Bank in Brazil*" pela Global Finance, "*Brazil´s Best Investment Bank*" pela Euromoney e "*Most Innovative Investment Bank from Latin America*" pela The Banker.

No ano de 2017, o Bradesco BBI assessorou seus clientes em 205 operações em todos os segmentos de *Investment Banking* em um montante total de aproximadamente R$ 233,7 bilhões.

- Presença constante em operações de renda variável, com presença em mais de 88% dos IPOs (*Initial Public Offerings*) e *Follow-ons* que foram a mercado em 2017, no qual podemos destacar: coordenador líder do primeiro IPO da América Latina em 2017 - Movida, coordenador líder do maior *Follow-on* de 2017 no Brasil – CCR, coordenador líder do IPO do IRB e coordenador do IPO da Camil Alimentos.

- O Bradesco BBI encerrou o ano de 2017 com uma presença significativa no mercado de capitais brasileiro, tendo participado em 20 das 24 ofertas que foram precificadas no ano. O Bradesco BBI participou como coordenador e *joint bookrunner* em 20 ofertas no Brasil e 3 no exterior, que somadas, representaram um volume de aproximadamente R$ 42,3 bilhões. Podemos destacar a participação do Bradesco BBI como coordenador líder no *follow-on* da CCR, no montante de R$4,1 bilhões - a maior oferta do tipo em 2017, além da participação como coordenador líder no IPO da Movida, no valor de R$ 600 milhões, coordenador do IPO da Hermes Pardini, no valor de R$ 878 milhões, no *follow-on* da Lojas Americanas, no valor de R$2,4 bilhões, no *follow-on* da Alupar, no valor de R$ 833 milhões, no IPO da Azul, no valor de R$ 2,0 bilhões, no IPO da

Netshoes, no valor de US$ 148 milhões, no *follow-on* da BR Malls, no valor de R$ 1,7 bilhão, no *follow-on* da BR Properties, no valor de R$ 952 milhões, no IPO do Carrefour Brasil, no valor de R$ 5,0 bilhões, no IPO do IRB Brasil RE, no valor de R$ 2,0 bilhões, no IPO da Omega Geração, no valor de R$ 790 milhões, no *follow-on* da Azul, no valor de R$ 1,1 bilhão, no IPO da Camil Alimentos, no valor de R$ 1,1 bilhão, no *follow-on* da Magazine Luiza, no valor de R$ 1,6 bilhão, no *follow-on* da Rumo, no valor de R$ 2,6 bilhões, no IPO da Eneva, no valor de R$ 876 milhões, no IPO da Vulcabras, no valor de R$ 686 milhões, no IPO da Nexa Resources, no valor de US$ 570 milhões, no IPO da Loma Negra, no valor de US$ 1,1 bilhão, no *follow-on* da Restoque, no valor de R$ 148 milhões, no IPO da BR Distribuidora, no valor de R$ 5,0 bilhões e no IPO do Burger King Brasil, no valor de R$ 1,9 bilhão.

- Com importantes transações realizadas, o Bradesco BBI concluiu o ano de 2017 com grande destaque em renda fixa. Coordenou 123 operações no mercado doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R$ 31,7 bilhões originados e R$ 18,7 bilhões distribuídos.

- No ano de 2017, o Bradesco BBI classificou-se entre os principais bancos que assessoraram M&A no Brasil. No período, o Bradesco BBI teve 21 transações anunciadas com valor total de aproximadamente R$ 82 bilhões. Dentre elas, destacamos as principais: (i) assessoria aos acionistas da Valepar na alienação da Valepar para a Vale por R$ 65 bilhões; (ii) assessoria à J&F na alienação da Vigor por R$ 5,7 bilhões; (iii) assessoria à J&F na alienação da Alpargatas por R$ 3,5 bilhões; (iv) assessoria à Metalúrgica Gerdau na oferta pública de aquisição de ações ordinárias da Gerdau por R$ 1,1 bilhão.

Em termos de valor de mercado, o Banco Bradesco S.A. é o segundo maior banco privado da América Latina além de ter a marca mais valiosa entre instituições financeiras de acordo com pesquisa da Brand Finance de 2013. O Banco Bradesco S.A. está presente em todos os municípios brasileiros e em diversas localidades no exterior. Clientes e usuários têm à disposição 105.133 pontos de atendimento, destacando-se 4.749 agências. No ano de 2017, o lucro líquido recorrente foi de R$ 19,024 bilhões, enquanto o ativo total e patrimônio líquido totalizaram R$1,298 trilhão e R$110,457 bilhões, respectivamente, segundo o Relatório de Análise Econômica e Financeira da instituição.

BB-BI

O Banco do Brasil está presente no mercado de capitais brasileiro com o BB - Banco de Investimento S.A (BB-BI).

No mercado de capitais internacional, o conglomerado BB atua nas principais praças mundiais, com profissionais qualificados, por meio de suas subsidiárias integrais: BB Securites Ltd. (Inglaterra), Banco do Brasil Securities LLC. (Estados Unidos) e BB Securities Asia Pte Ltd. (Cingapura).

O portfólio do BB-BI inclui serviços que envolvem a pesquisa de mercado, estruturação e distribuição de operações, liquidação e custódia de ativos, bem como produtos e serviços para pessoas físicas e jurídicas. Os principais produtos e serviços são destacados a seguir:

(i) Fusões e aquisições: presta assessoria financeira em operações de alienações, reorganizações societárias (fusões, cisões e incorporações), colocações privadas, ofertas públicas de aquisição de ações (OPA) e emite laudos de avaliação e de fairness opinion para empresas.

(ii) Ouro: oferece serviços de compra e venda de ouro em forma escritural ou de lingotes para os clientes, além da custódia desses ativos.

(iii) Private Equity: é cotista de 14 fundos e atua como assessor em 7 deles, com 46 participações societárias em empresas localizadas em várias regiões do país, nos mais diversos segmentos (energia, infraestrutura, logística, consumo, educação, TI, serviços, agroindústria, entre outros.) e em diferentes estágios de desenvolvimento (empresas consolidadas, emergentes e empresas com tecnologia inovadora).

(iv) Renda Fixa: (a) Mercado doméstico: são ofertados os serviços de coordenação, estruturação e distribuição de debêntures, notas promissórias comerciais e letras financeiras. (b) Mercado internacional: atuação na coordenação, estruturação e distribuição de novos papeis e processos de gestão de dívida de empresas, bancos e governos por meio das corretoras localizadas no exterior, o que confere uma atuação global do BB no mercado de capitais.

(v) Renda Variável: oferece os serviços de assessoria em todas as etapas de ofertas públicas de ações, ofertas públicas de aquisição de ações (OPA) e ofertas de Cepacs (instrumento de captação de recursos para financiar obras públicas), atua também na estruturação e distribuição de Fundos de Investimento Imobiliários (FII). Para os investidores individuais, o portfólio em renda variável abrange os serviços de compra e venda de ações, e para os investidores do segmento private abrange também o serviço de aluguel de ações.

(vi) Securitização: atua na coordenação, estruturação e distribuição de operações de securitização, processo pelo qual um grupo relativamente homogêneo de ativos é convertido em títulos negociáveis, por intermédio dos seguintes produtos: Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA).

O BB-BI participou da coordenação e estruturação de 17 operações no mercado doméstico de renda fixa no 4T17, representando volume de R$ 13,5 bilhões em operações de Debêntures e Notas Promissórias.

Em 2017 o BB-BI ficou em 1° lugar em Fundos de Investimento Imobiliário, 1° lugar em Operações Híbridas e em 2° lugar em Operações de Empresas Ligadas, conforme Ranking Anbima.

No acumulado do ano, de acordo com o Ranking Anbima de Renda Fixa Consolidado, o BB é o 4ª colocado, com um volume total de R$ 32,4 bilhões.

No 4T17, atuou em 6 operações de securitização com volume total de R$ 3,3 bilhões. Em operações de securitização, segundo Ranking Anbima Securitização – Originação, o BB-BI alcançou a 5ª posição, participando em operações com um volume total de R$ 8,2 bilhões.

No trimestre, 12 emissores brasileiros corporativos acessaram o mercado internacional de capitais (bonds), com emissão total de US$ 11,4 bilhões, sendo que 6 contrataram o BB para atuar como lead manager, emitindo um total de US$ 3,9 bilhões, com participação de mercado de 34,5% em volume e 50% no total das emissões no período. No acumulado do ano, conforme o Ranking Anbima de Emissões Externas, o BB é o 5º colocado, com um volume total de US$ 31,5 bilhões.

O BB também vem ampliando sua participação em transações de Liability Management, com atuação em 3 das 4 operações de troca e recompra de papéis no 4T17.

No que se refere a grupos estrangeiros, o BB atuou como co-manager em outras 10 emissões de bonds no montante total de US$ 3,4 bilhões e mais EUR 2,7 bilhões no período.

No 4T17, o BB-BI atuou como coordenador na distribuição pública de ações da Petrobras Distribuidora S.A., cuja captação total foi de R$ 5 bilhões. Em 2017, o BB-BI foi o 7º colocado no Ranking Anbima de Originação de Renda Variável (consolidado) com Partes Relacionadas – Valor, destacando-se a sua participação em ofertas subsequentes (Follow On), onde foi o 5º colocado.

Para os investidores de Varejo, o BB-BI oferece o serviço de compra e venda de ações por meio da rede de agências do BB, internet (site Investimentos, disponível em https://investimentos.bb.com.br) e mobile (App Investimentos BB). No 4T17, o volume movimentado no BB foi de R$ 8,6 bilhões. Nesse mesmo período a B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão movimentou R$ 188,8 bilhões.

Por fim, na indústria de private equity, o BB-BI é cotista de 14 fundos. O total de capital comprometido pelo BB-BI na indústria de private equity é de R$ 1,1 bilhão.

SANTANDER

O Santander é controlado pelo Santander Espanha, instituição com sede na Espanha fundada em 1857.

O Grupo Santander possui, atualmente, cerca de €1,3 trilhão em ativos, administra quase €1 trilhão em fundos, possui mais de 121 milhões de clientes e, aproximadamente, 12,9 mil agências. O Santander acredita ser um dos principais grupos financeiros da Espanha e da América Latina e desenvolve atividades de negócios na Europa, alcançando, principalmente, uma presença no Reino Unido, por meio do Abbey National Bank Plc, assim como em Portugal. Adicionalmente, por meio do Santander Consumer, com presença em 15 países do continente e nos Estados Unidos, tem grande alcance em financiamento ao consumo na Europa.

Em 2016, o Grupo Santander registrou lucro líquido atribuído de aproximadamente €3,4 bilhões na América Latina, o que representou, no mesmo período, aproximadamente 42% dos resultados das áreas de negócios do Grupo Santander no mundo. Também na América Latina em 2016, o Grupo Santander possuía cerca de 5,8 mil agências e cerca de 86 mil funcionários. Em 1957, o Grupo Santander entrou no mercado brasileiro por meio de um contrato operacional celebrado com o Banco Intercontinental do Brasil S.A.

Em 1997, adquiriu o Banco Geral do Comércio S.A., em 1998 adquiriu o Banco Noroeste S.A., em 1999 adquiriu o Banco Meridional S.A. (incluindo sua subsidiária, o Banco Bozano, Simonsen S.A.) e em 2000 adquiriu o Banco do Estado de São Paulo S.A.– Banespa.

Em 1º de novembro de 2007, o RFS Holdings B.V., um consórcio composto pelo Santander Espanha, The Royal Bank of Scotland Group PLC, Fortis SA/NV e Fortis N.V., adquiriu 96,95% do capital do ABN AMRO, então controlador do Banco Real. Na sequência, em 12 de dezembro de 2007, o CADE aprovou sem ressalvas a aquisição das pessoas jurídicas brasileiras do ABN AMRO pelo consórcio. No primeiro trimestre de 2008, o Fortis N.V. e Santander Espanha chegaram a um acordo por meio do qual o Santander Espanha adquiriu direito às atividades de administração de ativos do ABN AMRO no Brasil, que fora anteriormente adquirido pelo Fortis N.V. como parte da aquisição do ABN AMRO realizada pelo RFS Holdings B.V. Em 24 de julho de 2008, o Santander Espanha assumiu o controle acionário indireto do Banco Real. Por fim, em 30 de abril de 2009, o Banco Real foi incorporado pelo Santander e foi extinto como pessoa jurídica independente.

Com a incorporação do Banco Real, o Santander tem presença ativa em todos os segmentos do mercado financeiro, com produtos e serviços em diferentes segmentos de clientes – pessoas físicas, pequenas e médias empresas, corporações, governos e instituições. As atividades do Santander compreendem três segmentos operacionais: banco comercial, banco global de atacado e gestão de recursos de terceiros e seguros.

O Santander oferece aos seus clientes produtos e serviços locais e internacionais que acredita que são direcionados às necessidades dos clientes. Produtos e serviços são oferecidos nas áreas de transações bancárias globais (global transaction banking), mercados de crédito (credit markets), finanças corporativas (corporate finance), ações (equities), taxas (rates), formação de mercado e mesa proprietária de tesouraria. Dessa forma, os clientes corporativos podem se beneficiar dos serviços globais fornecidos pelo Santander no mundo.

Na área de equities, o Santander atua na estruturação de operações em boa parte da América Latina, contando com equipe de equity research, sales e equity capital markets. A área de Equity Research do Santander é considerada pela publicação Institutional Investor como uma das melhores não somente no Brasil, mas também na América Latina. Adicionalmente, o Santander dispõe de estrutura de research dedicada exclusivamente ao acompanhamento de ativos latino-americanos, o que assegura credibilidade e acesso de qualidade a investidores target em operações brasileiras.

Em sales & trading, o Grupo Santander possui equipes dedicadas a ativos latino-americanos no mundo. Presente no Brasil, Estados Unidos, Europa e Ásia, a equipe do Grupo Santander figura dentre as melhores da América Latina pela publicação da "Institutional Investor". Adicionalmente, o Santander também dispõe de uma estrutura dedicada ao acesso ao mercado de varejo e pequenos investidores institucionais no Brasil por meio de salas de ações e corretora.

Em 2016, o Santander, no Brasil, possuía uma carteira de mais de 34,4 milhões de clientes, 3.421 agências e pontos de atendimento bancário (PABs) e cerca de 20 mil caixas eletrônicos próprios e compartilhados, além de um total de ativos em torno de R$699 bilhões e patrimônio líquido de, aproximadamente, R$58 bilhões. O Santander, no Brasil, em 2016, possui uma participação de aproximadamente 22% dos resultados das áreas de negócios do Grupo Santander no Mundo, além de representar 53% no resultado do Grupo Santander na América Latina.

No mercado de renda fixa local, o Santander tem se posicionado entre os seis primeiros colocados nos últimos três anos, de acordo com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos – Originação e com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos – Distribuição.

No ano de 2013, o Santander, (i) atuou como coordenador na distribuição da segunda emissão de debêntures simples da Santo Antônio Energia S.A., no montante de R$ 420,0 milhões; (ii) atuou como coordenador na distribuição da quarta emissão de debêntures simples da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., no montante de R$ 450,0 milhões; (iii) foi coordenador da segunda emissão de debêntures da Triângulo do Sol Auto-Estradas S.A., no montante de R$ 691,07 milhões; (iv) atuou como coordenador na distribuição da terceira emissão de debêntures simples da Termopernambuco S.A., no montante de R$ 90,0 milhões; (v) atuou como coordenador na distribuição da quarta emissão de letras financeiras da Companhia de Crédito, Financiamento e Investimento RCI do Brasil, no montante de R$350,0 milhões; (vi) foi coordenador da terceira emissão de debêntures da Colinas S.A., no montante de R$ 950,0 milhões; (vii) atuou como coordenador na distribuição da quarta emissão de debêntures simples da Valid Soluções e Serviços de Segurança em Meios de Pagamento e Identificação S.A., no montante de R$ 250,0 milhões; (viii) atuou como coordenador na distribuição da quarta emissão de debêntures simples da CPFL Energia S.A., no montante de R$ 1.290,0 milhões; (ix) atuou como coordenador na distribuição da primeira emissão de debêntures simples da VCCL Participações S.A., no montante de R$ 140,0 milhões; (x) atuou como coordenador na distribuição da sexta emissão de debêntures simples da JSL S.A., no montante de R$ 400,0 milhões; (xi) atuou como coordenador na distribuição da nona emissão de debêntures simples da OAS S.A., no montante de R$ 100,0 milhões; (xii) atuou como coordenador líder na distribuição quinta emissão de letras financeiras da Companhia de Crédito, Financiamento e Investimento RCI Brasil, no montante de R$

550,0 milhões; (xiii) atuou como coordenador na distribuição da primeira emissão de debêntures simples da Norte Brasil Transmissora de Energia S.A., no montante de R$ 200,0 milhões; (xiv) atuou como coordenador na distribuição da segunda emissão de debêntures simples da Brasil Pharma S.A., no montante de R$ 287,69 milhões; (xv) atuou como coordenador na distribuição da primeira emissão de debêntures simples da Raízen Combustíveis S.A., no montante de R$ 750,0 milhões; (xvi) atuou como coordenador líder na distribuição da segunda emissão de debêntures simples da BR Towers SPE1 S.A., no montante de R$ 300,0 milhões; (xvii) atuou como coordenador na distribuição da sexta emissão de debêntures simples da MRS Logística S.A., no montante de R$ 300,0 milhões; (xviii) atuou como coordenador líder na distribuição de certificados de recebíveis imobiliários das 302ª, 303ª e 304ª séries da 1ª emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização com lastros Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) advindas do contrato de locação de unidades sob encomenda entre a Petrobrás e a Rio Bravo Investimentos., no montante de R$ 520,0 milhões; (xix) atuou como coordenador na distribuição pública de quotas seniores e quotas subordinadas mezanino do Driver Brasil Two Banco Volkswagen fundo de investimento em direitos creditórios financiamento de veículos, no montante de R$ 1,0 bilhão; (xx) atuou como coordenador na distribuição pública de certificados de recebíveis do agronegócio da quarta emissão da Gaia Agro Securitizadora S.A. lastreada em certificados de direitos creditórios do agronegócio emitido pela Nardini Agroindustrial S.A., no montante de R$ 120,0 milhões; (xxi) atuou como coordenador na distribuição da quarta emissão de debêntures simples da Termopernambuco S.A., no montante de R$ 800,0 milhões; (xxii) atuou como coordenador na distribuição da primeira emissão de debêntures simples da Let's Rent a Car S.A., no montante de R$ 100,0 milhões; e (xxiii) atuou como coordenador na distribuição da quarta emissão de debêntures simples da BR Properties S.A., no montante de R$ 400,0 milhões.

No ano de 2014, o Santander, (i) atuou como coordenador líder na distribuição quinta emissão de letras financeiras da Companhia de Crédito, Financiamento e Investimento RCI Brasil, no montante de R$ 400,20 milhões; (ii) atuou como coordenador na distribuição pública de quotas seniores do FIDC Lojas Renner II – Financeiro e Comercial, fundo de investimento em direitos creditórios financiamento de veículos, no montante de R$ 420,0 milhões; (iii) atuou como coordenador na distribuição da sexta emissão de debêntures simples da Companhia Paranaense de Energia – COPEL no montante de R$ 1,0 bilhão; (iv) atuou como coordenador na distribuição da oitava emissão de debêntures simples da JSL S.A., no montante de R$ 400,0 milhões; (v) atuou como coordenador na distribuição da quarta emissão de debêntures simples da Restoque Comércio e Confecções de Roupas S.A., no montante de R$ 120,0 milhões; (vi) atuou como coordenador na distribuição da décima nona emissão de debêntures simples da Companhia de Saneamento do Estado de São Paulo – SABESP, no montante de R$ 500,0 milhões; (vii) atuou como coordenador na distribuição da primeira emissão de debêntures simples da Libra Terminal Rio S.A., no montante de R$ 200,0 milhões; (viii) atuou como coordenador na distribuição da terceira emissão de letras financeiras do Banco Pine S.A., no montante de R$ 230,0 milhões; (ix) atuou como coordenador na distribuição da segunda emissão de debêntures da CETIP S.A. Mercados Organizados, no montante de R$ 500,0 milhões; (x) atuou como coordenador na distribuição da terceira emissão de debêntures da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A., no montante de R$ 400,0 milhões; e (xi) atuou como coordenador na distribuição da Arteris S.A., no montante de R$ 300,0 milhões.

No ano de 2015, o Santander, (i) atuou como coordenador líder na distribuição da sétima emissão de debêntures da MRS Logística S.A., no montante de R$ 550,7 milhões; (ii) atuou como coordenador na distribuição da quinta emissão de debêntures da Diagnósticos da América S.A., no montante de R$400,0 milhões; (iii)atuou como coordenador na distribuição da nona emissão de debêntures da Localiza S.A., no montante de R$500,0 milhões; (iv) atuou como coordenador líder na distribuição da terceira emissão de debêntures da Enova Foods S.A., no montante de R$15,0 milhões; (v) atuou como coordenador líder na distribuição pública da primeira emissão de quotas seniores do FIDC RCI Brasil I - Financiamento de Veículos, no montante de R$465,7 milhões; (vi) atuou como coordenador na distribuição da sexta emissão de debêntures da Alupar Investimentos S.A., no montante de R$250,0 milhões; (vii) atuou como coordenador líder na distribuição da primeira emissão de notas promissórias da NC Energia S.A., no montante de R$50 milhões; (viii) atuou como coordenador líder na distribuição da terceira emissão de debêntures da Empresa

Concessionária Rodovias do Norte S.A., no montante de R$246,0 milhões; (ix) atuou como coordenador na distribuição da quarta emissão de letras financeiras do Banco Volkswagen S.A., no montante de R$400,0 milhões; (x) atuou como coordenador líder na distribuição da quinta emissão de debêntures da Valid Soluções e Serviços de Segurança em Meios de Pagamento e Identificação S.A., no montante de R$62,5 milhões; (xi) atuou como coordenador na distribuição da segunda emissão de debêntures da Companhia Paulista de Securitização – CPSEC, no montante de R$600,0 milhões; (xii) atuou como coordenador na distribuição da terceira emissão de debêntures da Arteris S.A., no montante de R$750,0 milhões; (xiii) atuou como coordenador na distribuição da primeira emissão de notas promissórias da Neoenergia S.A., no montante de R$71,0 milhões; (xiv) atuou como coordenador líder na distribuição da primeira emissão de debêntures da Ventos de São Tomé Holding S.A., no montante de R$89,0 milhões; (xv) atuou como coordenador na distribuição da terceira emissão de debêntures da Estácio Participações S.A., no montante de R$187,0 milhões; (xvi) atuou como coordenador líder na distribuição da primeira emissão de debêntures da NC Energia S.A., no montante de 31,6 milhões; (xvii) atuou como coordenador líder na distribuição da primeira emissão de debêntures da Ultrafértil S.A., no montante de R$115,0 milhões; (xviii) atuou como coordenador líder na distribuição da oitava emissão de letras financeiras da Companhia de Crédito, Financiamento e Investimento RCI Brasil, no montante de R$500,1 milhões; (xix) atuou como coordenador na distribuição da primeira emissão de debêntures da Ventos de São Tomé Holding S.A., no montante de R$111,0 milhões; (xx) atuou como coordenador na distribuição pública de quotas seniores e quotas subordinadas mezanino do Driver Brasil Three Banco Volkswagen fundo de investimento em direitos creditórios financiamento de veículos, no montante de R$ 1,0 bilhão; (xxi) atuou como coordenador na distribuição da quarta emissão de debêntures da AES Tietê S.A., no montante de R$594,0 milhões; e (xxii) atuou como coordenador na distribuição da quarta emissão de debêntures da Companhia de Gás de São Paulo – COMGÁS, no montante de R$ 591,9 milhões.

No ano de 2016, o Santander, (i) atuou como coordenador líder na distribuição da primeira emissão de debêntures da Chapada do Piauí I Holding S.A., no montante de R$70,63 milhões; (ii) atuou como coordenador líder na distribuição da primeira série da sétima emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Octante Securitizadora S.A. advindos de CDCAs e CPR Financeiras emitidos por Distribuidores e Produtores Clientes da Bayer S.A., no montante de R$107,646 milhões; (iii) atuou como coordenador líder na distribuição da quinta emissão de debêntures da Companhia Energética de Pernambuco, no montante de R$206,89 milhões; (iv) atuou como coordenador líder na distribuição da primeira emissão de Letras Financeiras do Banco RCI Brasil S.A., no montante de R$698,4 milhões; (v) atuou como coordenador líder na distribuição da primeira série da décima quinta emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Gaia Agro Securitizadora S.A. lastreados em direitos creditórios oriundos da realização de operações de compra e vendas a prazo de defensivos agrícolas, adubos, corretivos, fertilizantes, biofertilizantes e outros insumos agrícolas da CCAB Agro S.A., no montante de R$79,485 milhões; (vi) atuou como coordenador na distribuição da terceira e quarta séries da primeira emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da RB Capital Companhia de Securitização advindos da emissão de CPR Financeira da Raízen Tarumã Ltda, (vii) atuou como coordenador líder na distribuição da sexta emissão de debêntures da Valid Soluções e Serviços de Segurança em Meios de Pagamento e Identificação S.A., no montante de R$ 199,613 milhões, (viii) atuou como coordenador na distribuição pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários das séries 138, 139 e 140 da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização lastreados em cédulas de crédito imobiliários que representam a totalidade dos créditos imobiliários das debêntures emitidas pela BR Malls Participações S.A., no montante de R$ 225 milhões, (ix) atuou como coordenador na distribuição da terceira emissão de Letras Financeiras do Paraná Banco S.A., no montante de R$ 250 milhões, (x) atuou como coordenador líder na distribuição pública de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 1ª série da 11ª Emissão da Octante Securitizadora S.A. lastreados em Certificados de Direitos Creditórios do Agronegócio e Cédulas de Produto Rural Financeiras emitidos por Distribuidores e Produtores Clientes da Nufarm Indústria Química e Farmacêutica S.A., no montante de R$ 141 milhões, (xi) atuou como coordenador na distribuição da 1ª Emissão de Debêntures Incentivadas pela lei 12.431 da VLI Operações Portuárias S.A., no montante de R$ 175 milhões, (xii) atuou como coordenador líder na distribuição da quinta emissão de Letras Financeiras do Banco Daycoval, no montante de R$ 400 milhões, (xiii) atuou como coordenador líder na distribuição pública de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 1ª série da 12ª Emissão da Octante Securitizadora S.A. lastreados em Notas Fiscais Eletrônicas emitidas pelo Grupo Monsanto, (xiv) atuou como

coordenador da 10ª Emissão de Debêntures da Lojas Americanas S.A., no montante de R$ 300 milhões, (xv) atuou como coordenador na distribuição da 2ª emissão de Notas Promissórias da Lojas Americanas S.A., no montante de R$190 milhões, (xvi) atuou como coordenador na distribuição pública de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 1ª série da 91ª e 92ª Emissão da Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A. lastreados em crédito do agronegócio devidos pela Camil Alimentos S.A., no montante de R$ 402,255 milhões, (xvii) atuou como coordenador líder na distribuição da primeira série da 13ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Octante Securitizadora S.A. advindos de CDCA e CPR Financeiras emitidos por Distribuidores e Produtores Clientes da Bayer S.A., no montante de R$ 258,118 milhões, (xviii) atuou como coordenador líder da 4ª Emissão de Debêntures da Sul América S.A., no montante de R$ 500 milhões, (xix) atuou como coordenador na 1ª Emissão de Debêntures da B3, no montante de R$ 3 bilhões, (xx) atuou como coordenador na distribuição da primeira série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Ápice Securitizadora S.A. com lastro em Debêntures emitidas em favor da Companhia Brasileira de Distribuição, no montante de R$1,0125 bilhão, (xxi) atuou como coordenador da 5ª Emissão de Debêntures 12.431 da Companhia de Gás de São Paulo – COMGÁS, no montante de R$ 500 milhões, (xxii) atuou como coordenador na distribuição pública de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão da Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A. lastreados em Direitos Creditórios do Agronegócio decorrente de Notas de Crédito à Exportação de emissão da Fibria Celulose S.A., no montante de R$ 1,25 bilhão.

No ano de 2017, o Santander, (i) atuou como Coordenador Líder na distribuição da 5ª Emissão de Debêntures da Telefônica Brasil S.A., no montante de R$ 2 bilhões, (ii) atuou como Coordenador da 1ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Vert Companhia de Securitização, com lastro em crédito do agronegócio da Agropecuária Scheffer Ltda., no montante de R$93 milhões, (iii) atuou como Coordenador da 1ª Série da 17ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Gaia Agro Securitizadora S.A., com lastro em cedido pela Mosaic Fertilizantes do Brasil Ltda., no montante de R$89 milhões, (iv) atuou como Coordenador da 2ª Emissão de Debêntures da Paranaíba Transmissora de Energia S.A., no montante de R$120 milhões, (v) atuou como Coordenador da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., com lastro em crédito do agronegócio da Klabin S.A., no montante de R$846 milhões, (vi) atuou como Coordenador Líder da 5ª Emissão de Debêntures da CTEEP – Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, no montante de R$300 milhões, (vii) atuou como Coordenador Líder da 3ª Emissão de Letras Financeiras do Banco RCI Brasil, no montante de R$600 milhões, (viii) atuou como Coordenador Líder da 9ª Emissão de Debêntures da Unidas S.A., no montante de R$300milhões, (ix) atuou como Coordenador da 6ª Emissão de Debêntures da Algar Telecom S.A., no montante de R$432 milhões, (x) atuou como Coordenador Líder da 4ª Emissão de Debêntures da Neoenergia S.A., no montante de R$250 milhões, (xi) atuou como Coordenador Líder da 1ª Emissão de Debêntures da Extremoz Transmissora do Nordeste S.A., no montante de R$168 milhões, (xii) atuou como Coordenador Líder da 11ª Emissão de Debêntures da Lojas Americanas S.A., no montante de R$1,5 bilhão, (xiii) atuou como Coordenador da 6ª Emissão de Debêntures da AES Tietê Energia S.A., no montante de R$1 bilhão, (xiv) atuou como Coordenador Líder da 4ª Emissão de Debêntures da Companhia do Metrô da Bahia, no montante de R$250 milhões, (xv) atuou como Coordenador Líder da 1ª Emissão de Debêntures da Ventos de São Clemente Holding S.A., no montante de R$180 milhões, (xvi) atuou como Coordenador da 1ª Emissão da Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., com lastro em créditos da Ipiranga Produtos de Petróleo S.A., (xvii) atuou Coordenador Líder da 7ª Emissão de Debêntures da Companhia Energética de Pernambuco – CELPE, no montante de R$590 milhões, (xviii) atuou como Coordenado da 2ª Emissão de Debêntures da Complexo Morrinhos Energias Renováveis S.A., no montante de R$102,5 milhões, (xix) atou como Coordenador da 288ª Série da 2ª Emissão de Cerfificado de Recebíveis Imobiliários da Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização, com lastro em créditos imobiliários da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A, (xx) atuou como Coordenador Líder da 5º Emissão de Letras Financeira do Banco Volkswagen S.A., no montante de R$ 500 milhões, (xxi) atou como Coordenador da 3ª Emissão de Debêntures da Itarema Geração de Energia S.A., no montante de R$ 111,76 milhões, (xxii) atuou como Coordenador da 1ª Emissão de Certificado de Recevíveis do Agronegócio da Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., com lastro em créditos da JSL S.A., no montante de R$ 270 milhões, (xxiii) atuou como Coordenado Líder da 1ª Emissão da CPFL Serviços, Equipamentos, Indústria e Comércio S.A., no montante de R$ 45 milhões, (xxiv) atuou como Coordenador Líder da 6ª Emissão de Debêntures da Companhia Paranaense de

Energia – COPEL, no montante de R$ 520 milhões, (xxv) atuou como Coordenado Líder da 3ª Emissão de Notas Primissórias da Lojas Americanas S.A., no montante de R$ 900 milhões, (xxvi) atou como Coordenado Líder da 1ª Emissão de Debêntures da Ventos de São Vicente Energias Renováveis S.A., no montante de R$ 100 milhões, (xxvii) atuou como Coordenador da 117ª e 118ª Séries, da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis do Agronegócio da Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., com lastro em créditos da Camil Alimentos S.A., no montante de R$ 405 milhões; (xxviii) atuou como Coordenado Líder da 6ª Emissão de Debêntures da Companhia Energética do Rio Grande do Norte - Cosern, no montante de R$ 220 milhões; (xxix) atou como Coordenador da 1ª Emissão de Debêntures da Somos Educação S.A., no montante de R$ 800 milhões; (xxx) atuou como Coordenador da 4ª Emissão de Letras Financeiras do Banco RCI Brasil S.A., no montante de R$ 300 milhões, (xxxi) atuou como Coordenador da 159ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, com lastro em créditos da Iguatemi Empresas de Shopping Centers S.A., no montante de R$ 279.6 milhões; (xxxii) atuou como Coordenador da 1ª Emissão de Notas Promissórias da Smartfit Escola de Ginástica e Dança S.A., no montante de R$150 milhões, (xxxiii) atuou como Coordenado Líder da 10ª Emissão de Debêntures da Unidas S.A., no montante de R$ 500 milhões, (xxxiv) atuou como Coordenador da 4ª Emissão de Debêntures da Transmissora Aliança de Energia Elétrica S.A., no montante de R$ 435 milhões (xxxv) atuou como Coordenador Líder da 8ª Emissão de Debêntures da Companhia Energética do Maranhão – CEMAR, no montante de R$ 500 milhões, (xxxvi) atuou como Coordenador da 105ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A., lastreados em créditos imobiliários devidos pela BR Malls Participações S.A., no montante de R$ 400 milhões, (xxxvii) atuou como Coordenado Líder da 5ª Emissão de Debêntures da Sul América S.A., no montante de R$ 500 milhões, (xxxviii) atuou como Coordenador da 7ª Emissão de Debêntures da Companhia Energética do Rio Grande do Norte – Cosern, no montante de R$ 370 milhões, (xxxix) atuou como Coordenado Líder da 15ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Octante Securitizadora S.A., com lastro em créditos da Adama Brasil S.A., no montante de R$ 86,3 milhões, e (xxxx) atuou como Coordenador da 14ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Vert Companhia Securitizadora, com lastro em créditos da Ipiranga Produtos de Petróleo S.A., no montante de R$ 944 milhões.

EXEMPLARES DO PROSPECTO

Recomenda-se aos Investidores que leiam o presente Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto Preliminar nos endereços e nos *websites* da Emissora, dos Coordenadores e dos Participantes Especiais indicados na Seção "Identificação da Emissora, do Agente Fiduciário, dos Coordenadores, da Cedente, da Devedora, dos Assessores Legais e dos demais Prestadores de Serviços da Oferta" deste Prospecto Preliminar, bem como nos endereços e/ou *websites* indicados abaixo:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar
CEP 20050-901 – Rio de Janeiro, RJ
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares
CEP 01333-010 – São Paulo, SP
Link para acesso direto ao Prospecto Preliminar: www.cvm.gov.br (neste *website*, acessar em "Central de Sistemas", "Informações sobre Companhias", "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)", buscar por "Ápice" no campo disponível. Em seguida, acessar "Ápice Securitizadora S.A." e posteriormente "Documentos de Oferta de Distribuição Pública". No website clicar em "download" do "Prospecto" com data de referência mais recente relativo à Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 138ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.).

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar – Centro

CEP 01010-901 – São Paulo, SP

Link para acesso direto ao Prospecto Preliminar: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/empresas-listadas.htm (neste *website*, buscar por "Ápice " no campo disponível, em seguida acessar "Ápice Securitizadora S.A." e posteriormente clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e acessar o Prospecto com data de referência mais recente).

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

Alameda Xingu, nº 350, 1º andar – Alphaville

CEP 06455-030 – Barueri, SP

Link para acesso direto ao Prospecto Preliminar: www.cetip.com.br (neste *website*, acessar "Comunicados e Documentos", acessar "Prospectos", clicar em "Prospectos do CRI" e, em seguida, buscar por " Ápice Securitizadora S.A." e escolher o Prospecto Preliminar da 138ª Série da 1ª Emissão com data mais recente).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

2. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

- ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO
- CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

2. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

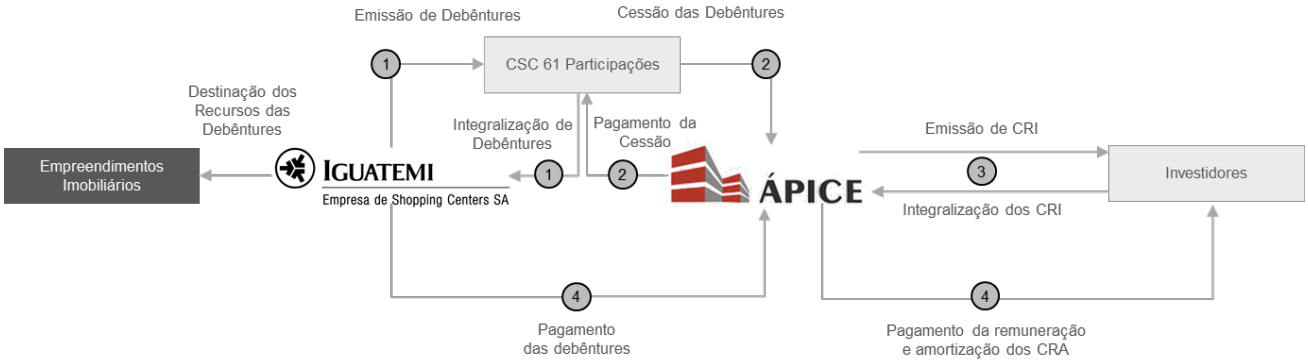
ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO

Certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras criadas pela Lei n.º 9.514/97 e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro.

Serão objeto da Oferta 254.000 (duzentos e cinquenta e quatro mil) CRI da 138ª série da 1ª emissão da Emissora, com Valor Nominal Unitário de R$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão dos CRI, perfazendo na referida data, o Valor Total da Emissão de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais).

Conforme o Termo de Securitização, os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, e serão emitidos nos termos da Lei nº 9.514/97, da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 414/04. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI são decorrentes das Debêntures.

Segue abaixo o fluxograma das etapas da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da emissão dos CRI, acompanhado de legenda identificando o fluxo financeiro e as partes envolvidas (desde a Devedora originadora dos Créditos Imobiliários até o investidor titular dos CRI):



Onde:

(1) A Devedora emite as Debêntures por meio da Escritura de Emissão de Debêntures. Por sua vez, as Debêntures são subscritas pela Cedente que emite a CCI por meio da Escritura de Emissão de CCI.

(2) A CCI e os respectivos Créditos Imobiliários são cedidos pela Cedente para a Emissora. Com os recursos obtidos pela integralização dos CRI, observado o cumprimento das demais condições previstas no Contrato de Cessão, a Emissora realiza o pagamento do Valor da Cessão à Cedente.

(3) A Emissora realiza a emissão dos CRI com lastro na CCI (representando os Créditos Imobiliários), conforme o disposto no Termo de Securitização, os quais serão distribuídos publicamente no mercado de capitais brasileiro pelos Coordenadores, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

(4) Aperfeiçoada a cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora, os pagamentos dos Créditos Imobiliários decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures serão feitos diretamente à Emissora pela Devedora. A Emissora por sua vez utilizará estes recursos para remunerar e amortizar os CRI, conforme cronograma de pagamentos da operação previsto no Termo de Securitização.

A Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Devedora, optou por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados em 20% (vinte por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03.

Os Coordenadores, após consulta e concordância prévia da Emissora e da Devedora, optaram por distribuir parcialmente um lote suplementar de CRI de 7% (sete por cento) da quantidade dos CRI originalmente ofertados, para atender excesso de demanda constatado no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03.

Conforme o Termo de Securitização, os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, emitida nos termos da Lei nº 9.514/97, da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 414/04. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI foram cedidos à Emissora pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão. Em razão da cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará à Devedora, por conta e ordem da Cedente, o Valor da Cessão, nos termos previsto no Contrato de Cessão.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

- **EMISSORA**

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Autorizações Societárias

A Emissão e a Oferta dos CRI foram aprovadas pela Reunião da Diretoria da Emissora realizada em 26 de abril de 2018, devidamente registrada na JUCESP em 21 de maio de 2018, sob o nº 238.935/18-8 e publicada no jornal DCI e no DOESP em 25 de maio de 2018.

A Emissão dos CRI é realizada consoante o Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em reunião de Diretoria da Emissora realizada em 31 de julho de 2017, cuja ata foi devidamente registrada na JUCESP em 18 de agosto de 2017, sob o nº 377.751/17-0 e publicada no jornal DCI e no DOESP em 6 de setembro de 2017, por meio da qual foi autorizado o aumento do limite da 1ª emissão de CRI da Emissora para até R$30.000.000.000,00 (trinta bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive já considerando os CRI objeto desta oferta, no valor de até R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), totaliza R$12.649.056.879,79 (doze bilhões, seiscentos e quarenta e nove milhões, cinquenta e seis mil, oitocentos e setenta e nove reais e setenta e nove centavos), não atingindo portanto o limite acima.

Adicionalmente, a emissão das Debêntures, a celebração da Escritura de Emissão das Debêntures e a participação da Devedora na Oferta foram aprovadas pela Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 30 de abril de 2018, devidamente registrada na JUCESP em 9 de maio de 2018 sob o n.º 221.639/18-4 e publicada no jornal "Valor Econômico" e no DOESP em 16 de maio de 2018.

A subscrição das Debêntures pela Cedente, a cessão à Emissora e a participação da Cedente na Oferta foram aprovadas em Reunião de Sócios realizada em 30 de abril de 2018, devidamente registrada na JUCESP em 8 de maio de 2018 sob o nº 220.528/18-4.

- **DEVEDORA**

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

A Devedora é empresa que atua no setor de shopping centers, diretamente ou através de subsidiárias, com atividades que englobam a concepção, o planejamento, o desenvolvimento e a administração de shopping centers regionais e complexos imobiliários.

Para maiores informações acerca da Devedora, os Investidores deverão ver a Seção "Informações Relativas à Devedora e à Cedente" deste Prospecto Preliminar.

- **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

Os direitos creditórios decorrentes das Debêntures têm valor nominal de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais) na Data de Emissão das Debêntures. O valor nominal inicial dos Créditos Imobiliários, equivalente a R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), foi aumentado mediante exercício total da Opção de Lote Adicional e exercício parcial da Opção de Lote Suplementar, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

- **SÉRIES**

A Emissão será realizada em série única.

- **NÚMERO DAS SÉRIES E DA EMISSÃO**

138ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora.

- **VALOR TOTAL DA EMISSÃO**

O Valor Total da Emissão é de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI. O valor inicial da Emissão, equivalente a R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), foi aumentado mediante exercício total da Opção de Lote Adicional e exercício parcial da Opção de Lote Suplementar, conforme previsto no Termo de Securitização.

- **QUANTIDADE DE CRI**

A quantidade de CRI ofertada equivale a 254.000 (duzentos e cinquenta e quatro mil) CRI.

A Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Devedora, optou por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados em 20% (vinte por cento), ou seja, em 40.000 (quarenta mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03.

Os Coordenadores, após consulta e concordância prévia da Emissora e da Devedora, optaram por distribuir parcialmente um lote suplementar de CRI de 7% (sete por cento) da quantidade dos CRI originalmente ofertados, ou seja, em 14.000(quatorze mil) CRI, para atender excesso de demanda constatado no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03.

- **VALOR NOMINAL UNITÁRIO**

Os CRI terão Valor Nominal Unitário de emissão de R$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

- **DATA DE EMISSÃO DOS CRI**

Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI é o dia 15 de junho de 2018.

- **LOCAL DE EMISSÃO DOS CRI**

O local de emissão é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

- **FORMA**

Os CRI serão emitidos na forma escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: **(i)** extrato de posição de custódia expedido pela B3 (Segmento CETIP UTVM) e/ou pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM) e/ou na B3, respectivamente, em nome de cada titular de CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 (Segmento CETIP UTVM) e/ou da B3, conforme aplicável, em nome de cada titular de CRI.

- **PRAZO DE DURAÇÃO E VENCIMENTO**

Os CRI terão prazo de 5 (cinco) anos a contar da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de junho de 2023, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado dos CRI previstas no Termo de Securitização.

- **ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA**

Os CRI não terão seu Valor Nominal atualizado monetariamente.

- **JUROS REMUNERATÓRIOS**

A partir da primeira Data de Integralização (inclusive), sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 97,5% (noventa e sete vírgula cinco por cento), da variação acumulada da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos até a data do efetivo pagamento. A demanda agregada dos CRI, ou seja, a quantidade de CRI requerida pelos Investidores no âmbito dos seus respectivos Pedidos de Reserva, durante o Procedimento de *Bookbuilding*, foi levada em consideração para determinação final do percentual máximo da Remuneração, conforme previsto neste Prospecto. O cálculo da Remuneração obedecerá a seguinte fórmula:

J = VNe x [(Fator DI) -1]

onde:

J = valor unitário da Remuneração, acumulado no período, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário, ou seu saldo devedor, conforme o caso, para cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produtório das Taxas DI desde a data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \text{TDI}_k \times p\right]$$

onde:

nDI = número inteiro que representa o total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "nDI" um número inteiro;

p =97,5% (noventa e sete vírgula cinco por cento).

k = número de ordem de Taxas DI, variando de 1 (um) até "nDI".

TDIk = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada conforme fórmula:

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

onde:

DIk = Taxa DI, divulgada pela B3 (Segmento CETIP UTVM), utilizada com 2 (duas) casas decimais, com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para utilização da Taxa DI no dia 12 (doze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 8 (oito), considerando que entre os dias 8 (oito) e 12 (doze) haja decorrência de 4 (quatro) Dias Úteis.

Observações:

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

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

Considera-se o fator resultante "Fator DI" com arredondamento de 8 (oito) casas decimais.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 (Segmento CETIP UTVM).

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

Observado o disposto abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures e, consequentemente aos CRI, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI.

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures e, consequentemente aos CRI, por proibição legal ou judicial, a Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturista para deliberar, observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que previamente à realização da referida assembleia geral de Debenturista, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para deliberar sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI, cujo resultado deverá instruir a Emissora a se manifestar em assembleia geral de Debenturista, nos termos previstos no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, quanto ao novo parâmetro de remuneração das Debêntures, e consequentemente dos CRI, a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures e dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures e aos CRI, será utilizado, para apuração da Remuneração, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures e para os CRI. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral prevista acima, referida Assembleia Geral perderá o seu escopo e será cancelada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures e aos CRI, previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.

Caso, na assembleia geral de Debenturista prevista acima, (i) não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI ou (ii) não haja quórum suficiente para instalação da referida assembleia ou para deliberação em primeira ou em segunda convocação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturista prevista acima ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, será utilizado, para apuração da Remuneração, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

- **NÃO UTILIZAÇÃO DE INSTRUMENTOS DERIVATIVOS**

Não haverá a utilização de instrumentos derivativos que possam alterar o fluxo do pagamento da Remuneração.

- **AMORTIZAÇÃO ORDINÁRIA E PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI**

A Remuneração dos CRI será paga a partir da primeira Data de Integralização (inclusive), ocorrendo o primeiro pagamento em 17 de dezembro de 2018 e o último na Data de Vencimento. O saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI será pago em 1 (uma) única parcela na Data de Vencimento, observada a possibilidade de Resgate Antecipado Facultativo e Vencimento Antecipado das Debêntures e dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

Os CRI serão amortizados e pagarão juros remuneratórios de acordo com a seguinte tabela:

CRI					
Ordem	**Data de Pagamento Debêntures**	**Data de Pagamento CRI**	**Taxa de Amortização**	**Amortização**	**Remuneração**
1	13/12/2018	17/12/2018	-	NÃO	SIM
2	13/06/2019	17/06/2019	-	NÃO	SIM
3	12/12/2019	16/12/2019	-	NÃO	SIM
4	10/06/2020	15/06/2020	-	NÃO	SIM
5	11/12/2020	15/12/2020	-	NÃO	SIM
6	11/06/2021	15/06/2021	-	NÃO	SIM
7	13/12/2021	15/12/2021	-	NÃO	SIM
8	13/06/2022	15/06/2022	-	NÃO	SIM
9	13/12/2022	15/12/2022	-	NÃO	SIM
10	13/06/2023	15/06/2023	100,00%	SIM	SIM

- **RESGATE ANTECIPADO E VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI**

Resgate Antecipado Facultativo

Os CRI serão objeto de resgate antecipado unilateral caso (i) seja realizado o correspondente resgate antecipado das Debêntures em virtude de eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação às Debêntures e/ou os CRI nos termos da Cláusula 8.21 da Escritura de Emissão de Debêntures; ou (ii) caso a Devedora, a seu exclusivo critério, realize o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, a qualquer tempo, a partir do início do 13º (décimo terceiro) mês a contar da Data de Emissão, inclusive (ou seja, a partir de 16 de junho de 2019), e com aviso prévio ao Debenturista, de 10 (dez) Dias Úteis da data do evento, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de prêmio incidente sobre o valor do resgate antecipado (sendo que, para os fins de cálculo do prêmio, o valor do resgate antecipado significa o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento), correspondente a: (a) 2,00% (dois por cento) flat, caso o resgate antecipado ocorra entre o 13º e o 24º mês; (b) 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) flat, caso o resgate antecipado ocorra entre o 25º e o 36º mês; (c) 1,00% (um por cento) flat, caso o resgate antecipado ocorra entre o 37º e o 48º mês; e (d) 0,50% (cinquenta centésimos por cento) flat, caso o resgate antecipado ocorra entre o 49º e a Data de Vencimento ("Prêmio"). É vedado o resgate antecipado parcial das Debêntures.

O Prêmio referido acima não será devido caso o resgate antecipado facultativo seja realizado (i) em decorrência de majoração ou cancelamento de isenção de tributos ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI e/ou às Debêntures, nos termos da Cláusula 8.21 da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que tal resgate seja realizado no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de tal majoração ou cancelamento; e/ou (ii) na hipótese de que trata a Cláusula 4.7.3 do Termo de Securitização.

Caso a Emissora receba uma comunicação acerca do resgate antecipado facultativo das Debêntures nos termos previstos acima ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo"), a Emissora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo, publicar um comunicado na forma da Cláusula 17 do Termo de Securitização, bem como informar o Agente Fiduciário, a B3, a B3 (Segmento CETIP UTVM) e o Escriturador, sobre os termos e condições previstos na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo.

Observado o disposto na Cláusula 7.1.2 do Termo de Securitização, caso a Devedora realize o resgate antecipado facultativo das Debêntures, a Emissora realizará o resgate antecipado total dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados do resgate antecipado facultativo das Debêntures, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, os quais autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário, a B3 (Segmento CETIP UTVM) e a B3, a realizar os procedimentos necessários à efetivação do resgate antecipado dos CRI, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia. A Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, deverá enviar comunicação à B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

Amortização Antecipada

É vedada a amortização antecipada facultativa das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

O vencimento antecipado das Debêntures, com o consequente resgate antecipado obrigatório dos CRI, poderá ocorrer em decorrência de um Evento de Inadimplemento capaz de ensejar o vencimento antecipado automático ou não automático das Debêntures, conforme descrito abaixo.

Vencimento Antecipado Automático: Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.22.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, são Eventos de Inadimplemento, com vencimento antecipado automático:

(i) (a) decretação de falência da Devedora, incluindo de qualquer de suas Controladas ou de qualquer de seus Controladores; (b) pedido de autofalência da Devedora, de suas Controladas ou de qualquer de seus Controladores; (c) pedido de falência da Devedora, de qualquer de suas Controladas ou de qualquer de seus Controladores formulado por terceiros não elidido através de depósito judicial ou contestação no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, de qualquer de suas Controladas ou de qualquer de seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, de qualquer de suas Controladas Relevantes ou de qualquer de seus Controladores;

(ii) transformação da Devedora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(iii) Aprovação pela Devedora de:

(a) incorporação (somente quando a Devedora for a incorporada), fusão ou cisão da Devedora, exceto se, conforme previsto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações:

(i) qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pelo Debenturista, conforme orientação dos Titulares de CRI; ou

(ii) tenha sido assegurado aos Titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) operação(ões), o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a data do último pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; ou

(b) incorporação (incluindo incorporação de ações), pela Devedora, de outra(s) sociedade(s), exceto se:

(i) qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pelo Debenturista, conforme orientação dos Titulares de CRI; ou

(ii) tenha sido assegurado aos Titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) operação(ões), o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a desde a primeira Data de Integralização ou a data do último pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; ou

(iii) qualquer uma das operações for realizada exclusivamente entre a Devedora e qualquer das Controladas da Devedora ou exclusivamente entre as Controladas da Devedora; ou

(iv) não resultar em transferência de ativos a terceiros que representem, cumulativamente e durante a vigência das Debêntures, uma redução de 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado da Devedora, sendo que o EBITDA consolidado a ser considerado deverá ser aquele vigente na data de aprovação em assembleia geral de acionistas de cada operação de incorporação, cisão ou fusão;

(iv) alteração do Controle, direto ou indireto, da Devedora, exceto se (a) tal alteração tenha sido previamente aprovada pelo Debenturista conforme orientação dos Titulares de CRI; ou (b) tenha sido assegurado aos Titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data em que ocorrer a alteração do Controle, da data em que for celebrado acordo para a alteração do Controle ou da data de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data do último pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;

(v) redução do capital social da Devedora, em valor superior ao equivalente a 20% (vinte por cento) do capital social reportado no balanço patrimonial da última informação financeira trimestral ou anual divulgada pela Devedora, exceto se a operação tiver sido previamente aprovada pelo Debenturista conforme orientação dos Titulares de CRI;

(vi) não pagamento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, à Escritura de Emissão das Debêntures ou aos demais Documentos da Operação, na respectiva data de pagamento, não sanado no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo vencimento;

(vii) alteração do objeto social da Devedora, conforme disposto em seu estatuto social na data deste Prospecto, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas e exclusivamente relacionadas, direta ou indiretamente, ao setor de *shopping centers*;

(viii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão das Debêntures ou nos demais Documentos da Operação, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(ix) vencimento antecipado de qualquer dívida da Devedora ou de qualquer de suas Controladas, sem que haja o respectivo e tempestivo pagamento, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IGP-M (ou seu contravalor em outras moedas);

(x) protesto legítimo de títulos contra a Devedora ou qualquer de suas Controladas, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IGP-M (ou seu contravalor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado ao Debenturista que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o protesto foi cancelado ou sustado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado em juízo; e

(xi) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Crédito Imobiliários, da Escritura de Emissão das Debêntures e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação seja questionada judicialmente pela Devedora, pela Cedente e/ou por qualquer de suas Controladas ou Controladores.

Para efeitos dos itens iii(a)(i); iii(b)(i); iv(a) e (v) acima, a Devedora deverá comunicar sua intenção para a Debenturista com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da realização de qualquer uma das operações descritas nos itens acima mencionados.

Para efeitos dos itens iii(a)(ii); iii(b)(ii); e iv(b), a Devedora deverá resgatar parcialmente as Debêntures na quantidade que for necessária para o pagamento do resgate dos CRI devido aos Titulares de CRI que exercerem o direito de resgatá-los na forma prevista nos referidos itens iii(a)(ii); iii(b)(ii); e iv(b), acrescidos da Remuneração dos CRI devida na forma prevista no Termo de Securitização, conforme valores a serem informados pela Debenturista à Devedora, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento da solicitação da Debenturista.

Vencimento Antecipado Não Automático: Adicionalmente, tão logo a Emissora tome ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento não automáticos previstos nas Cláusulas 8.22.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descritos acima, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, convocar uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, para deliberar a decisão pelo vencimento antecipado das Debêntures, que dependerá de deliberação tomada por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em qualquer convocação. Na hipótese: (i) da não instalação da referida Assembleia Geral em segunda convocação; (ii) de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, relativa ao vencimento das Debêntures, conforme consignado em ata; ou (iii) de não ser aprovada deliberação pelo vencimento antecipado, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações da Devedora decorrentes das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente dos CRI,

nos termos do Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá formalizar uma ata de não instalação da Assembleia Geral (no caso do item (i) acima) ou na mesma ata de assembleia geral de debenturistas indicar que não foi declarado o vencimento antecipado das Debêntures (no caso do item (iii) acima). Todavia, caso a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI acima mencionada seja instalada em primeira ou segunda convocação e haja deliberação dos Titulares de CRI representando o quórum de deliberação aqui estabelecido, pelo vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente dos CRI, a Emissora, em assembleia geral de debenturistas, assinará uma ata formalizando a declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente dos CRI.

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, são Eventos de Inadimplemento, com vencimento antecipado não automático qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento:

(i) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação;

(ii) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento, (a) pela Devedora ao Debenturista, ou (b) pelo Debenturista à Devedora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(iii) descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Devedora, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulado na referida decisão, igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado mensalmente a partir da Data de Emissão das Debêntures pela variação positiva do IPCA, ou seu contravalor em outras moedas;

(iv) alienação, pela Devedora ou por qualquer das Controladas da Devedora, de participações societárias, ou de bens imóveis que contribuam com mais de 20% (vinte por cento) do EBITDA consolidado da Devedora;

(v) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão das Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação provaram-se incompletas ou incorretas, caso não sejam sanadas no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de comunicação da referida comprovação (a) pela Devedora ao Debenturista, ou (b) pelo Debenturista à Devedora, dos dois o que ocorrer primeiro; e

(vi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão das Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação provaram-se falsas, e

(vii) Rebaixamento da classificação de risco (rating) atribuída aos CRI na Data de Emissão em dois níveis (notches) pela Fitch Ratings ou seu equivalente pela Standard & Poor's ou pela Moody's, exceto quando tal rebaixamento for causado exclusivamente por alterações ou impactos na perspectiva de risco na classificação de risco (rating) referente ao crédito da República Federativa do Brasil (risco soberano).

A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis após tomar conhecimento da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento ou da ocorrência de qualquer inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, que não seja um Evento de Inadimplemento.

Resgate Antecipado Obrigatório. Na hipótese prevista na Cláusula 4.7.3 do Termo de Securitização, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI no prazo previsto na Cláusula 4.7.3 do Termo de Securitização, com o consequente cancelamento das Debêntures e dos CRI, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

Resgate Antecipado Especial dos CRI. Caso a Devedora realize qualquer operação de reorganização societária ou de alteração de controle tal qual indicadas na Cláusula 8.22.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, que não seja previamente aprovada pela Assembleia Geral, ou caso os Titulares dos CRI não tenham tido a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, e desde que a Devedora tenha cumprido com o disposto nos itens 8.22.1 III(a)(ii); III(b)(ii); e IV(b) da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá comunicar à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, a ocorrência de quaisquer uma dessas operações, devendo a Emissora, em até 3 (três) Dias Úteis após: (a) tal comunicação; ou (b) tomar ciência das ocorrência de qualquer uma dessas operações, o que ocorrer primeiro, notificar os Titulares dos CRI, mediante publicação nos jornais de publicação mencionados no Termo de Securitização, quais sejam, DCI e DOESP, às expensas do Patrimônio Separado, para que estes se manifestem, no prazo de 6 (seis) meses contados: (i) da publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) de reorganização societária ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; ou (ii) da data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, a respeito de sua eventual intenção de realizar o resgate antecipado dos CRI, mediante comunicação formal enviada à Emissora ("Comunicado de Resgate Antecipado Especial dos CRI").

Na hipótese do titular dos CRI não enviar a Comunicação de Resgate Antecipado Especial dos CRI, o seu silêncio será entendido como sua intenção em não proceder ao resgate antecipado dos respectivos CRI de que seja titular.

Decorrido o prazo mencionado acima e recebidas, pela Emissora, Comunicações de Resgate Antecipado Especial dos CRI dos Titulares dos CRI que se manifestarem tempestiva e favoravelmente pelo Resgate Antecipado dos CRI, caberá à Emissora, em até 1 (um) Dia Útil do decurso do prazo para envio das referidas Comunicações de Resgate Antecipado Especial dos CRI, solicitar à Devedora a Recompra Compulsória Especial ou o Vencimento Antecipado Especial, conforme o caso, em montante equivalente aos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI em virtude do exercício do direito de Resgate Antecipado Especial, conforme estabelecido acima.

A Devedora se compromete a realizar o resgate parcial das Debêntures pelo valor de resgate informado pela Emissora, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento da solicitação acima mencionada.

Nas hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures previstas acima, bem como na hipótese de resgate antecipado especial prevista na Cláusula 7.4 do Termo de Securitização, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI ser realizado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, conforme o caso, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. Adicionalmente, na hipótese de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, a mesma deverá ser imediatamente comunicada à B3, na data de sua declaração, e o pagamento ocorrerá fora do âmbito da B3.

- **REGIME FIDUCIÁRIO**

Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora instituirá, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão dos CRI.

O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

Os Créditos Imobiliários permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Investidores, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de qualquer natureza, incluindo, mas não se limitando, a fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, inclusive mantendo o registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

A insolvência da Emissora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído, nos termos do artigo 15, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97.

A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

- **PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO**

Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização, que corresponde ao Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Emissão, acrescido da Remuneração desde a primeira Data de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição.

- **TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 9.2. do Termo de Securitização, conforme descritas abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral venha a deliberar sobre tal liquidação.

Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme Cláusula 9.1 do Termo de Securitização:

(i) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 10 (dez) dias, contados do respectivo inadimplemento ou mora; ou

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, após ter recebido os recursos correspondentes da Devedora na forma da CCI, desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 1 (um) dia, contados do respectivo inadimplemento ou mora.

A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil.

Na ocorrência de quaisquer dos eventos acima indicados, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, observado o disposto no §2º do artigo 14 da Lei nº 9.514/97.

Em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral, na forma estabelecida abaixo e na Lei nº 9.514/97.

A Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira, sendo que as despesas referentes à transferência do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários deverão ser arcadas pela Emissora ou pelos Titulares dos CRI, conforme for definido na Assembleia Geral.

Na hipótese de a Assembleia Geral deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre (i) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado, observado que o referido administrador ou liquidante deverão, necessariamente, possuir reputação ilibada e comprovada experiência.

Até que seja nomeado novo administrador do Patrimônio Separado, conforme o caso, caberá ao Agente Fiduciário (i) administrar a CCI e respectivos Créditos Imobiliários que integravam o Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização da CCI e respectivos Créditos Imobiliários que lhes foram transferidos, e (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos.

Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o regime fiduciário instituído.

- **FORMA DE LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

Os Titulares dos CRI têm ciência de que, no caso de vencimento antecipado das Debêntures, obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia de Titulares dos CRI; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e (iii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do patrimônio separado.

Na hipótese de resgate antecipado unilateral, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão das Debêntures, conforme o caso, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução dos direitos, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do regime fiduciário.

- **ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI**

As Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares de CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares de CRI serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias serão deliberadas pelos Titulares de CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos no Termo de Securitização, sendo que as deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nas referidas assembleias obrigarão a todos os

Titulares de CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral.

Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

Dentro de até 2 (dois) Dias Úteis após a data em que ocorrer qualquer convocação de assembleia geral das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral de forma a orientar a manifestação da Emissora em assembleia geral das Debêntures, nos termos e prazos previstos no Termo de Securitização.

A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

a) pelo Agente Fiduciário;

b) pela Emissora;

c) pela CVM; ou

d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI.

A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por três vezes, nos jornais DCI e no DOESP, com a antecedência de 15 (quinze) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos para qualquer convocação subsequente (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto no Termo de Securitização ou na legislação aplicável), sendo que, exceto pelo previsto na Cláusula 9.2.2 do Termo de Securitização ou se de outra forma especificado no Termo de Securitização, se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Conforme o Termo de Securitização, o edital da segunda convocação das Assembleias Gerais não poderá ser publicado conjuntamente com o edital da primeira convocação.

A presidência da Assembleia Geral caberá ao representante da Emissora ou ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão, conforme o caso, convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. A Devedora poderá comparecer a todas as Assembleias Gerais e terá o direito de se manifestar (mas não de votar) sobre os assuntos nela tratados, se assim solicitado e/ou autorizado pelos Titulares de CRI.

O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

Ressalvados os casos de quórum especial conforme previstos no Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira convocação, e (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral.

Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

As deliberações relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de, no mínimo, votos favoráveis de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação**:** (i) alteração das disposições da Cláusula 15.8.2 do Termo de Securitização; (ii) alteração de qualquer dos quóruns previstos no Termo de Securitização; (iii) alteração da Remuneração; (iv) alteração de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos no Termo de Securitização; (v) alteração do prazo de vigência dos CRI; (vi) alteração de qualquer dos termos e condições previstos nos Documentos da Operação que estejam relacionados a qualquer um dos demais itens deste parágrafo; (vii) proposta de perdão temporário/renúncia ("*waiver*") relativo aos Eventos de Inadimplemento previstos na Escritura de Emissão de Debêntures o que não se confunde com a declaração de vencimento antecipado prevista no item (viii) a seguir; e (viii) aprovação de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, na ocorrência de Evento de Inadimplemento com vencimento não automático das Debêntures.

As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos no Termo de Securitização, serão existentes, válidas, eficazes e vincularão perante o Agente Fiduciário e a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares de CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral.

Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização.

Qualquer alteração no Termo de Securitização, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, desde que decorra, exclusivamente, dos eventos a seguir e, cumulativamente, não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos Titulares de CRI, inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude do Termo de Securitização: (i) modificações já permitidas expressamente no Termo de Securitização; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3, B3 (Segmento CETIP UTVM), ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (iv) atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros.

As atas lavradas das Assembleias Gerais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – Empresas.Net, pela Emissora, não sendo necessária a sua publicação em jornais de grande circulação, desde que a deliberação em Assembleia Geral não seja divergente a esta disposição.

- **REGIME DE COLOCAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DOS CRI**

Os CRI serão objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 414/04 e demais disposições regulamentares aplicáveis, no montante de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), com intermediação dos Coordenadores, sendo que: (i) os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI sob o regime de garantia firme de colocação, de forma individual e não solidária, no valor de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observada a proporção de garantia firme atribuída a cada Coordenador conforme abaixo prevista, e (ii) os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar

sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, em que está previsto o respectivo plano de distribuição dos CRI.

A garantia firme de colocação dos CRI está limitada ao valor inicial da Emissão, equivalente a R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), e será prestada pelos Coordenadores, de forma individual e não solidária, observada a proporção da garantia firme de **(a)** R$66.667.000,00 (sessenta e seis milhões e seiscentos e sessenta e sete mil reais) para o Coordenador Líder; **(b)** R$66.666.000,00 (sessenta e seis milhões e seiscentos e sessenta e seis mil reais) para o BB-BI; e **(c)** R$66.667.000,00 (sessenta e seis milhões e seiscentos e sessenta e sete mil reais) para o Santander.

O exercício pelos Coordenadores da garantia firme de colocação dos CRI, inclusive no que se refere aos montantes acima previstos, está condicionado ao atendimento integral das condições suspensivas e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição.

A garantia firme de colocação prevista no Contrato de Distribuição, concedida pelos Coordenadores será válida até 29 de junho de 2018. Esta data poderá ser prorrogada mediante mútuo acordo entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora. As Partes poderão renegociar, desde que de comum acordo, os termos e condições da garantia firme de colocação acordada, sendo que toda e qualquer alteração efetuada antes do respectivo registro do CRI pela CVM deverá ser objeto de aditamento do Contrato de Distribuição e prontamente comunicada pelo Coordenador Líder à CVM. O fato de os Coordenadores, eventualmente, continuarem a discutir com a Devedora a realização da Oferta após tal prazo não implica em concordância tácita com relação à extensão do período de garantia firme acordado.

Os CRI serão distribuídos com a intermediação dos Coordenadores, que poderão contratar outras instituições, nos termos do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto ao público somente após a concessão do registro da Emissão, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

A colocação dos CRI junto ao público investidor, no mercado primário, será realizada de acordo com os procedimentos **(i)** do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM), para os CRI eletronicamente custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM); e **(ii)** do DDA, administrado e operacionalizado pela B3, para os CRI eletronicamente custodiados na B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3 (Segmento CETIP UTVM) ou da B3, conforme o caso.

Os CRI serão registrados para negociação no mercado secundário, por meio **(i)** do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM), e **(ii)** do PUMA, plataforma eletrônica de negociação de multiativos, administrada e operacionalizada pela B3, em mercado de bolsa, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3 (Segmento CETIP UTVM) ou da B3, conforme o caso.

Importante ressaltar que a Oferta não está sujeita a condições que dependam da Emissora, da Cedente, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM nº 400/03.

- **PLANO DE DISTRIBUIÇÃO**

Os CRI serão objeto de distribuição pública aos Investidores, inexistindo lotes máximos ou mínimos. Os Coordenadores, com anuência da Emissora e da Devedora, organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica devendo assegurar: (i) que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que os representantes de venda dos Coordenadores e dos Participantes Especiais recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelos Coordenadores, observadas as regras de rateio proporcional na alocação de CRI em caso de excesso de demanda estabelecidas no Prospecto e no Contrato de Distribuição. A Remuneração dos CRI foi fixada com base nas intenções de investimento dos Investidores, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observando a taxa máxima conforme prevista neste Prospecto Preliminar.

Os Investidores deverão enviar seus Pedidos de Reserva aos Coordenadores, ou a qualquer Participante Especial, sendo que as intenções de investimento serão enviadas somente pelos investidores selecionados pelos Coordenadores para participação no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Plano de Distribuição. Tanto os Pedidos de Reserva quanto as intenções de investimento apresentados serão considerados para fins de determinação da Remuneração dos CRI no Procedimento de *Bookbuilding*.

Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores.

A Oferta terá início após (i) o registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores disponibilizaram ao público o Prospecto Preliminar, precedido da publicação do Aviso ao Mercado.

O Prazo Máximo de Colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Como o total de CRI correspondente à demanda dos Investidores excedeu o valor inicial da Emissão (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional e os CRI objeto do exercício da Opção de Lote Suplementar), foram atendidas as intenções de investimento que indicaram a menor taxa, adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todas as intenções de investimento admitidas que indicaram a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* foram rateadas entre os Investidores pelos

Coordenadores, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva ou nas respectivas intenções de investimento, independentemente de quando foi recebido o Pedido de Reserva, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI, conforme estabelecido no Prospecto e no Contrato de Distribuição. Os critérios de rateio previstos acima não se aplicam às ordens para aquisição de CRI apresentadas pelo Formador de Mercado, observados os seus limites de atuação a serem previstos no contrato de prestação de serviços de Formador de Mercado celebrado no âmbito da Oferta.

- **PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS**

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, foi aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta.

Como foi verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional e os CRI objeto do exercício da Opção de Lote Suplementar), não foi permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas foram automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03. Esta vedação não se aplica às ordens para aquisição de CRI apresentadas pelo Formador de Mercado, observados os seus limites de atuação previstos no Contrato de Formador de Mercado.

Aplicar-se-ão aos CRI decorrentes do exercício de Opção de Lote Adicional e de Opção de Lote Suplementar, as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados, conforme o caso, e sua colocação será conduzida sob o regime de melhores esforços.

Durante todo o prazo de colocação, o Preço de Integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, acrescido da Remuneração desde a primeira Data de Integralização, observado que a totalidade dos CRI deverá ser integralizada na Data de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição.

Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para os CRI; ou (iii) firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.

- ***ROADSHOW* E PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING***

Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores disponibilizaram ao público este Prospecto, precedido da publicação do Aviso ao Mercado.

Após a publicação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto, os Coordenadores realizaram apresentações a potenciais investidores (*roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta. Os materiais publicitários e os documentos de suporte que os Coordenadores pretendem utilizar em tais apresentações aos Investidores foram previamente submetidos à aprovação ou encaminhados à CVM, conforme o caso, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

A partir do 5º (quinto) Dia Útil contado da data da publicação do Aviso ao Mercado, os Coordenadores realizaram a coleta de intenções de investimentos (Procedimento de *Bookbuilding*) para os Investidores, no âmbito da Oferta, com recebimento de reservas antecipadas, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, sem fixação de lotes mínimos ou máximos. O recebimento de reservas se iniciou no Período de Reserva. O Procedimento de *Bookbuilding* foi realizado, pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, os quais definiram, de comum acordo com a Devedora, (i) o percentual a ser adotado para a Remuneração dos CRI, e (ii) o volume da Emissão, considerando inclusive a emissão dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar.

O Procedimento de *Bookbuilding* foi presidido por critérios objetivos, tendo em vista que os Coordenadores organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, levando em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, sem fixação de lotes mínimos ou máximos.

Para fins de recebimento dos Pedidos de Reserva de subscrição dos CRI, foi considerado, como Período de Reserva, o período compreendido entre os dias 9 de maio de 2018, inclusive, e 4 de junho de 2018, inclusive, aplicável a todos os Investidores, inclusive, sem limitação, os qualificados como Pessoas Vinculadas.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e deste Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 400/03.

- **PROCEDIMENTO DE LIQUIDAÇÃO E ENCERRAMENTO DA OFERTA**

Durante todo o Prazo Máximo de Colocação, o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Preço de Integralização, observado que a totalidade dos CRI deverá ser integralizada na Data de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição.

A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 (Segmento CETIP UTVM) e pela B3, conforme aplicável. Na data de integralização informada pelos Coordenadores, os Investidores deverão efetivar a liquidação dos CRI a eles alocados, no valor informado pelos Coordenadores, por meio de sua conta na B3 (Segmento CETIP UTVM) e/ou na B3, observados os procedimentos da B3 (Segmento CETIP UTVM) e/ou da B3, conforme o caso.

Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento.

Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para os CRI; ou (iii) firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI à Instrução CVM nº 400/03, caso a garantia firme de colocação seja exercida pelos Coordenadores, os CRI adquiridos poderão ser revendidos no mercado secundário por meio do CETIP21 e/ou PUMA, (i) pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da respectiva revenda, caso a revenda ocorra antes da divulgação do Anúncio de Encerramento; ou (ii) por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição portanto à sua negociação, caso a revenda ocorra após a divulgação do Anúncio de Encerramento. A revenda dos CRI deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável.

Os Investidores (incluindo Pessoas Vinculadas) participaram do procedimento de coleta de intenções de investimento por meio da apresentação de Pedidos de Reserva realizados no Período de Reserva, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, sendo que tais intenções de investimento deveriam ser apresentadas na forma de Pedidos de Reserva a uma das Instituições Participantes da Oferta, o qual deveria ser preenchido nas condições a seguir expostas:

- cada um dos Investidores interessados deveria efetuar Pedido de Reserva ou apresentar intenção de investimento perante qualquer uma das Instituições Participantes da Oferta, mediante preenchimento do Pedido de Reserva no Período de Reserva ou apresentação da intenção de investimento na data da realização do Procedimento de *Bookbuilding*. O Investidor Pessoa Vinculada deveria indicar, obrigatoriamente, no seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento ser cancelada pela respectiva Instituição Participante da Oferta que o receber. Com relação a este procedimento, consultar em especial as informações contidas na Seção "Fatores de Risco", item "*A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a formação da taxa de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI*" na página 138 deste Prospecto Preliminar;

- no Pedido de Reserva ou na intenção de investimento, os Investidores, inclusive, sem limitação, os qualificados como Pessoas Vinculadas, poderiam indicar um percentual mínimo de Remuneração, observado o percentual máximo de 99,00% (noventa e nove por cento) da Taxa DI, estabelecido como teto pelos Coordenadores para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo o atingimento de referido percentual mínimo de Remuneração condição de eficácia do Pedido de Reserva ou da intenção de investimento e de aceitação da Oferta por referidos Investidores. **Recomenda-se aos Investidores que entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para efetivação de sua intenção de investimento, incluindo, sem limitação, eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido**;

- observado o item acima, a intenção de investimento ou o Pedido de Reserva do Investidor seria cancelado caso o percentual mínimo referente à Remuneração, por ele indicado, fosse superior ao percentual de Remuneração estabelecido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*;

- como foi verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional e os CRI objeto do exercício da Opção de Lote Suplementar), não foi permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas foram automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo que esta vedação não se aplica às ordens para aquisição de CRI apresentadas pelo Formador de Mercado, observados os seus limites de atuação previstos no Contrato de Formador de Mercado;

- caso o total de CRI objeto de intenções de investimento e de Pedidos de Reserva não cancelados em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta, bem como nos termos dos dois primeiros itens acima, fosse igual ou inferior ao montante inicial da Oferta, seriam integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimento admitidas e não canceladas em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta;

- como o total de CRI correspondente à demanda dos Investidores excedeu o valor inicial da Emissão (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional e os CRI objeto do exercício da Opção de Lote Suplementar), foram atendidos os Pedidos de Reserva e atendidas as intenções de investimento que indicaram a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicaram taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva e todas as intenções de investimento admitidas que indicaram a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* foram rateados entre os Investidores, pelos Coordenadores, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva ou nas respectivas intenções de investimento, independentemente de quando foi recebido o Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI. Os critérios de rateio previstos neste item não se aplicam às ordens para aquisição de CRI apresentadas pelo formador de mercado, observados os seus limites de atuação a serem previstos no contrato de prestação de serviços de formador de mercado celebrado no âmbito da Oferta;

- até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor tenha realizado a intenção de investimento ou o Pedido de Reserva informará aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile (a) a quantidade de CRI alocada ao Investidor, e (b) o horário limite da Data de Liquidação que cada Investidor deverá pagar o Preço de Integralização referente aos CRI alocados nos termos acima previstos à respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu a respectiva intenção de investimento ou Pedido de Reserva, com recursos imediatamente disponíveis, por meio de sua conta na B3 (Segmento CETIP UTVM) e/ou na B3, observados os procedimentos da B3 (Segmento CETIP UTVM) e/ou da B3;

- as intenções de investimento e os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e deste Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, casos em que poderá o referido Investidor desistir da intenção de investimento ou do Pedido de Reserva nos termos do parágrafo quarto do artigo 45 da Instrução CVM nº 400/03. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência da intenção de investimento ou do Pedido de Reserva à respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu a intenção de investimento ou o Pedido de Reserva, em conformidade com as previsões da respectiva intenção de investimento ou do respectivo Pedido de Reserva; e

- as previsões dos itens acima aplicar-se-ão aos Participantes Especiais contratados pelos Coordenadores no âmbito da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e dos Contratos de Adesão dos Participantes Especiais. Este Prospecto foi devidamente ajustado para devida qualificação e identificação de referidos prestadores de serviços.

As Instituições Participantes não exercerão a faculdade prevista no artigo 45 da Instrução CVM 400 de exigir o depósito em dinheiro do montante reservado quando da realização do Pedido de Reserva ou intenção de investimento.

Os Coordenadores recomendam aos Investidores interessados na realização dos Pedidos de Reserva ou das intenções de investimento que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes deste Prospecto, especialmente na seção "Fatores de Risco", a partir da página 135, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva ou a sua intenção de investimento, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; e (iii) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta escolhida para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta.

- **ESCRITURAÇÃO**

O Escriturador atuará, em nome da Emissora, como registrador dos CRI, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamento dos CRI na B3, conforme o caso, para distribuição em mercado primário e negociação em mercado secundário na B3, conforme o caso, nos termos da Cláusula 5.10 do Termo de Securitização, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração de R$3.000,00 (três mil reais) em parcelas anuais, conforme o contrato de prestação de serviços de escrituração celebrado entre a Emissora e o Escriturador.

O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 (Segmento CETIP UTVM) e/ou pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, respectivamente, em nome de cada Titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, conforme aplicável, em nome de cada Titular de CRI.

- **BANCO LIQUIDANTE**

O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3 ou da B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração de R$3.000,00 (três mil reais) em parcelas anuais, conforme o contrato de prestação de serviços de escrituração celebrado entre a Emissora e o Banco Liquidante. O Banco Liquidante não será responsável pelo controle e cobrança dos créditos gerados, sendo tal atribuição de responsabilidade da Emissora.

- **INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO**

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário ou de shopping centers.

- **CRONOGRAMA TENTATIVO**

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	**Eventos**	**Data Prevista[(1)(2)]**
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	27/03/2018
2.	Disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta	30/04/2018
3.	Publicação do Aviso ao Mercado	02/05/2018
4.	Início das apresentações de *Roadshow*	02/05/2018
5.	Encerramento das apresentações de *Roadshow*	03/05/2018
6.	Início do Período de Reserva	09/05/2018
7.	Encerramento do Período de Reserva	04/06/2018
8.	Procedimento de *Bookbuilding*	05/06/2018
9.	Registro da Oferta pela CVM	22/06/2018
10.	Disponibilização do Anúncio de Início[(3)]	27/06/2018
11.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	27/06/2018
12.	Data de Início da Oferta	27/06/2018
13.	Data de Liquidação Financeira da Oferta, Subscrição e Integralização dos CRI[(4)(5)]	27/06/2018
14.	Data de Início da Negociação dos CRI na B3 (Segmento CETIP UTVM) e na B3	28/06/2018
15.	Divulgação do Anúncio de Encerramento[(6)]	29/06/2018

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, veja a seção "Suspensão, Cancelamento, Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" do Prospecto Preliminar.

(3) Data de início da Oferta.

(4) Manifestação dos investidores acerca da aceitação ou revogação de sua aceitação em adquirir os CRI, bem como a data em que será realizada a efetiva subscrição dos CRI pelos Investidores, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição.

(5) Data em que será realizada a efetiva subscrição dos CRI pelos Investidores, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição. De acordo com a Cláusula 5.9 do Termo de Securitização, todos os CRI serão subscritos e integralizados na Data de Integralização, pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição.

(6) Data de encerramento da Oferta.

Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta" deste Prospecto Preliminar.

- **REGISTRO PARA COLOCAÇÃO**

Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário por meio (a) do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM), e (b) do DDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3 (Segmento CETIP UTVM) e/ou da B3, conforme o caso; e para negociação no mercado secundário, por meio (a) do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM), e (b) do PUMA, administrado e operacionalizado pela B3, em mercado de bolsa, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3 (Segmento CETIP UTVM) e/ou da B3, conforme o caso.

- **PRAZO DE COLOCAÇÃO**

O Prazo Máximo Para Colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável.

- **MULTA E JUROS MORATÓRIOS**

Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, serão acrescidos da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) multa moratória de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

- **LOCAL DE PAGAMENTOS**

Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 (Segmento CETIP UTVM) e/ou pela B3, conforme o caso. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado na B3 (Segmento CETIP UTVM) e/ou na B3, conforme o caso, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargos moratórios sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

- **PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS**

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra 2 (dois) Dias Úteis, com exceção da Data de Vencimento. A prorrogação prevista acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

- **CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

A Emissora contratou a Fitch Ratings Brasil Ltda. para a elaboração dos relatórios de classificação de risco para esta Emissão, e para a revisão trimestral da classificação de risco, que será feita a partir da data da sua emissão ou última atualização, conforme o caso, até a Data de Vencimento dos CRI, a qual atribuiu o rating definitivo 'AAAsf(bra)' aos CRI.

- **ATRASO NO RECEBIMENTO DOS PAGAMENTOS**

O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas e nas demais hipóteses previstas no Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

- **PROCEDIMENTOS DE COBRANÇA E PAGAMENTO PELO AGENTE FIDUCIÁRIO E DE OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇO EM RELAÇÃO A INADIMPLÊNCIAS, PERDAS, FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO**

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 583/16, no caso de inadimplemento da Emissora com relação às obrigações assumidas no âmbito da Oferta, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender os interesses dos Investidores, devendo para tanto: (i) declarar, observadas as condições estabelecidas no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, antecipadamente vencido as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios; (ii) requerer a falência da Emissora; (iii) tomar qualquer providência necessária para que os Investidores realizem seus créditos; e (iv) representar os Investidores em processos de falência, concordata, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos incisos "i" a "iv", acima, se, convocada Assembleia Geral, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos titulares dos CRI em Circulação.

O Agente Fiduciário deverá, ainda, comunicar aos Investidores qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, e indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento. Comunicação de igual teor deverá ser enviada (I) à CVM; e (II) à B3. Caberá, portanto, ao Agente Fiduciário, realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

- **PUBLICIDADE**

Com exceção do Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento da Oferta que serão disponibilizados na forma prevista no artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 nos *websites* da CVM, dos Coordenadores, da B3 (Segmento CETIP UTVM), da B3 e da Emissora indicados na seção "Exemplares do Prospecto", o Aviso ao Mercado foi publicado no jornal "Valor Econômico", bem como também foi disponibilizado nos *websites* da CVM, dos Coordenadores, da B3 (Segmento CETIP UTVM), da B3 e da Emissora indicados na Seção "Exemplares do Prospecto" nas páginas 56 e 57 deste Prospecto Preliminar.

Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, deverão ser divulgados mediante publicação nos jornais DCI e no DOESP e/ou no portal de notícias com página na rede mundial de computadores do jornal DCI. As convocações para as respectivas Assembleias Gerais serão realizadas mediante publicação de edital nos jornais DCI e DOESP. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

Ainda, a Emissora utiliza as seguintes páginas eletrônicas para publicação dos fatos e atos descritos no item anterior: www.apicesec.com.br; e www.cvm.gov.br (página eletrônica da Comissão de Valores Imobiliários).

- **FATORES DE RISCO**

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, à Cedente e aos próprios CRI objeto desta Oferta. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Termo de Securitização e neste Prospecto, especialmente na seção "Fatores de Risco", a partir da página 135 deste Prospecto, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

- **SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA**

A CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a oferta de distribuição que: **(i)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400/03 ou do registro; ou **(ii)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro.

A CVM deverá proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada.

Findo o prazo acima referido sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro. Ainda, a rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento do referido registro.

A Emissora e os Coordenadores deverão dar conhecimento da suspensão ou do cancelamento aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, facultando-lhes, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação.

A Emissora, em concordância com a Devedora, pode requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resulte em aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta.

Adicionalmente, a Emissora pode modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º da Instrução CVM nº 400/03.

Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

A modificação da Oferta deverá ser divulgada através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o manifestante está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Em tal hipótese, as Instituições Participantes da Oferta somente aceitarão ordens daqueles Investidores que estejam cientes dos termos da modificação da Oferta. Na hipótese aqui prevista, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação a respeito da modificação efetuada na Oferta, para que tais Investidores confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação da Oferta, presumida a manutenção da aceitação em caso de silêncio.

Na hipótese de (i) revogação da Oferta; (ii) suspensão ou cancelamento da Oferta pela CVM, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400/03; (iii) revogação, pelos investidores, de sua aceitação da Oferta, na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 26 da Instrução CVM nº 400/03; ou (iv) revogação da aceitação da Oferta pelos investidores em virtude de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo da Oferta, nos termos do artigo 45, parágrafo quarto da Instrução CVM nº 400/03, os montantes eventualmente utilizados por Investidores na integralização dos CRI durante o Prazo Máximo de Colocação serão integralmente restituídos pela Emissora aos respectivos Investidores em até 3 (três) Dias Úteis, sem qualquer juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes (sendo que com base na legislação vigente nessa data não há incidência de tributos), nos termos previstos nos boletins de subscrição a serem firmados por cada Investidor. Neste caso, os Investidores deverão fornecer recibo de quitação referente aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição referentes aos CRI já integralizados.

- **CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS PARA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS PELA EMISSORA PARA A OFERTA**

Auditores Independentes

Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a cinco anos consecutivos, exigindo-se um intervalo mínimo de três anos para a sua recontratação, exceto quando (i) a companhia auditada possua Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente (instalado no exercício social anterior à contratação do auditor independente); e (ii) o auditor seja pessoa jurídica (sendo que, nesse caso, o auditor independente deve proceder à rotação do responsável técnico, diretor, gerente e de qualquer outro integrante da equipe de auditoria com função de gerência, em período não superior a cinco anos consecutivos, com intervalo mínimo de três anos para seu retorno). Tendo em vista que a Emissora não possui Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente, a Emissora tem por obrigatoriedade trocar o auditor independente a cada período de cinco anos.

Ainda em atendimento ao artigo 23 da Instrução CVM nº 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada, a Emissora não contrata os auditores independentes para a prestação de serviços de consultoria que possam caracterizar a perda se sua objetividade e independência.

Adicionalmente, independente do atendimento da obrigação normativa, um dos motivos de maior preponderância para a administração da Emissora na seleção, contratação e, quando o caso, substituição de empresa de auditoria independente, é a experiência, conhecimento acumulado, familiaridade da empresa em relação ao mercado financeiro, em particular aos produtos de securitização e que envolvem o mercado financeiro imobiliário de forma geral e qualidade na prestação de serviços. Havendo prejuízos em tais qualidades, a Emissora estabelece novos padrões de contratação.

O procedimento para substituição dos auditores independentes resume-se no término ou rescisão do contrato vigente e na assinatura de novo contrato de prestação de serviços de auditoria externa.

Instituição Custodiante

A Instituição Custodiante poderá ser substituída nos casos de (i) rescisão contratual determinada pela Emissora caso os serviços não sejam prestados de forma satisfatória, (ii) renúncia da Instituição Custodiante ao desempenho de suas funções nos termos previstos na legislação e regulamentação em vigor; e (iii) comum acordo entre as partes. A contratação de nova Instituição Custodiante ocorrerá com a escolha da nova instituição a exclusivo critério da Emissora, tendo como procedimento a assinatura de novo contrato de prestação de serviços de custódia e a entrega dos documentos pertinente à sua custódia da nova instituição contratada.

Escriturador

O Escriturador poderá ser substituído: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora; (ii) caso requeira ou por qualquer outro motivo encontrar-se em processo de recuperação judicial, tiver sua falência decretada ou sofrer liquidação, intervenção judicial ou extrajudicial; (iii) em caso de superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução de autoridades competentes que impeçam ou modifiquem a natureza, termos e condições dos serviços prestados; e (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários.

A contratação de novo Escriturador ocorrerá com a escolha da nova instituição a exclusivo critério da Emissora, tendo como procedimento a assinatura de novo contrato de prestação de serviços de escrituração.

Banco Liquidante

O Banco Liquidante poderá ser substituído caso: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória, (ii) haja renúncia do Banco Liquidante ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e (iii) haja comum acordo entre as partes. A contratação de novo Banco Liquidante ocorrerá com a escolha da nova instituição a exclusivo critério da Emissora, tendo como procedimento a assinatura de novo contrato de prestação de serviços de banco liquidante.

Agência de Classificação de Risco

A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída nos casos de: (i) rescisão contratual determinada pela Emissora caso os serviços não sejam prestados de forma satisfatória, (ii) renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos na legislação e regulamentação em vigor; e (iii) comum acordo entre as partes. A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída a qualquer momento por uma das seguintes empresas, escolhida pela Devedora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de Assembleia Geral: (i) a Moody's América Latina Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.101.919/0001-05, ou (ii) a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjunto 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.295.585/0001-40.

A contratação de uma nova agência de classificação de risco ocorrerá com a escolha da nova instituição a exclusivo critério da Devedora, tendo como procedimento a assinatura de novo contrato de prestação de serviços de classificação de risco.

Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser substituído, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, mediante deliberação em Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído: (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; (b) pelo voto dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral, (c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97; ou (d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 14.3 do Termo de Securitização.

A Assembleia Geral destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

Se a convocação da Assembleia Geral não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, caberá à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da Oferta de distribuição dos CRI, em Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim.

O Agente Fiduciário deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data da deliberação da sua substituição, cópia de toda documentação relativa ao exercício de sua função, de forma que a instituição substituta possa cumprir, sem solução de continuidade, com os deveres e as obrigações atribuídos ao Agente Fiduciário no Termo de Securitização.

A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização.

- **INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a presente Emissão e Oferta poderão ser obtidos junto à Emissora e/ou às Instituições Participantes na Seção "Identificação da Emissora, do Agente Fiduciário, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais, dos Assessores Legais e dos Demais Prestadores de Serviços da Oferta" deste Prospecto Preliminar e/ou à CVM, nos endereços indicados na Seção "Exemplares do Prospecto" deste Prospecto Preliminar.

- **TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 ("Lei n.º 11.033/04"), de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração, conforme artigo 76, inciso I da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995 ("Lei n.º 8.981/1995"). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa do PIS e da COFINS sujeitam-se à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% no período compreendido entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com a Lei nº 13.169, de 6 de outubro de 2015. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de Imposto de Renda, segundo o artigo 28, parágrafo 10 da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997.

Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei n.º 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei n.º 8.981/1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei n.º 8.981/1995, com a redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 4 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em jurisdição de tributação favorecida.

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN n.º 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras de Créditos Imobiliários

As companhias securitizadoras estão sujeitas à tributação pelo IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração) e pela CSLL (alíquota de 9%), com base no lucro real, nos termos do artigo 14, inciso VII, da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998 ("Lei n.º 9.718/1998"), bem como pelo PIS (à alíquota de 0,65%) e pela COFINS (alíquota de 4%), com base no regime cumulativo dessas contribuições, nos termos da Lei n.º 9.718/1998, artigo 3º, parágrafos 5º a 9º, da Lei n.º 10.833, artigo 10, inciso I, da Lei n.º 10.637, artigo 8º, inciso I, e da Lei n.º 10.684, artigo 18.

Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei n.º 9.718/1998, com redação dada pelo artigo 2º da Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários, nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de spread.

3. SUMÁRIOS DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA

- ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
- ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
- CONTRATO DE CESSÃO
- TERMO DE SECURITIZAÇÃO
- CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO
- OUTROS CONTRATOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

3. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA

Apresentamos a seguir um breve resumo dos principais Documentos da Operação, quais sejam: (i) Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) Escritura de Emissão de CCI; (iii) Contrato de Cessão; (iv) Termo de Securitização; (v) Contrato de Distribuição; e (vi) Contrato de Formador de Mercado. A CCI encontra-se descrita na seção "Características dos Créditos Imobiliários" deste Prospecto.

O PRESENTE SUMÁRIO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O INVESTIDOR DEVE LER O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR INTEGRALMENTE, INCLUINDO SEUS ANEXOS, DENTRE OS QUAIS SE ENCONTRAM CÓPIA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES, DO CONTRATO DE CESSÃO E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

A Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada entre a Devedora e a Cedente, na qualidade de debenturista, nos termos da qual serão emitidas as Debêntures, originadoras dos Créditos Imobiliários. Por meio dessa escritura, a Devedora emitirá 254.000 (duzentas e cinquenta e quatro mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais) na Data de Emissão das Debêntures.

Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas Controladas, até a data de vencimento das Debêntures, para aquisição, e/ou construção, e/ou expansão, e/ou revitalização, e/ou desenvolvimento de determinados shopping centers e/ou outros empreendimentos imobiliários, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures. Os recursos acima mencionados, se for o caso, serão transferidos pela Devedora para suas Controladas por meio de: (i) aumento de capital das Controladas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas; ou (iii) mútuo para as Controladas. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures somente serão destinados para despesas iniciadas a partir da data de integralização dos CRI e das Debêntures, não estando incluído qualquer reembolso de despesas incorridas e desembolsadas pela Devedora anteriormente à referida data, sendo que a comprovação de utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da Emissão nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures deverá ocorrer até a Data de Vencimento.

O valor adicional recebido pela Devedora em virtude do exercício total da Opção de Lote Adicional e do exercício parcial da Opção de Lote Suplementar, também será utilizado para a finalidade prevista acima.

Importante ressaltar, para fins da Deliberação CVM 772, que os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e representados pela CCI serão devidos pela Devedora independentemente de qualquer evento futuro.

Para mais informações acerca dos Empreendimentos Lastro, vide a Seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto Preliminar.

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

Por meio da Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Cedente e a Instituição Custodiante, a Cedente emitiu a CCI, representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures.

A Instituição Custodiante terá as funções descritas na Seção "Descrição das Funções da Emissora, do Agente Fiduciário, dos Coordenadores, dos Assessores Legais e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta" na página 33 e seguintes do presente Prospecto Preliminar.

A Instituição Custodiante receberá da Cedente, como remuneração pela prestação dos serviços de registro e implantação da CCI na B3 (Segmento CETIP UTVM) e custódia da CCI, os seguintes valores: (i) pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R$2.430,00 (dois mil e quatrocentos e trinta reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI; e (ii) pela custódia da CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$1.620,00 (um mil e seiscentos e vinte reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculada *pro rata die*, se necessário.

A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, registradora e negociadora, durante a implantação e vigência do serviço, como, por exemplo, custos incorridos em publicações, extração de certidões, despesas cartorárias e envio de documentos. Tais despesas serão arcadas mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível.

No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer dos valores da remuneração da Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a (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; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

A remuneração da Instituição Custodiante será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre a CCI ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de eventual majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

CONTRATO DE CESSÃO

O Contrato de Cessão foi celebrado entre a Cedente, a Emissora e a Devedora, e tem por objeto a cessão, em caráter irrevogável e irretratável, dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará à Devedora, por conta e ordem da Cedente, o valor da cessão, no montante de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), referente à aquisição das Debêntures, da CCI e dos Créditos Imobiliários por ela representados ("Valor da Cessão"). Não será aplicado nenhum desconto sobre o valor dos Créditos Imobiliários cedidos, correspondendo o Valor da Cessão ao valor nominal dos Créditos Imobiliários na Data da Emissão. Não obstante, do Valor da Cessão serão deduzidos pela Emissora os valores das despesas *flat* da Emissão, as quais serão pagas pela Emissora por conta e ordem da Devedora.

As Partes estabelecem que, cumpridas as Condições Suspensivas, o pagamento do Valor da Cessão será realizado no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, desde que realizado até as 16h00 (horário de Brasília). Caso a integralização da totalidade dos CRI seja feita após o referido horário, o pagamento do Valor da Cessão será feito no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem acréscimo de atualização monetária e juros remuneratórios.

O pagamento do Valor da Cessão ocorrerá após o atendimento das seguintes Condições Suspensivas, cumulativamente:

I. verificação pela Emissora de que a Instituição Custodiante efetuou o depósito da CCI na conta B3 (Segmento CETIP UTVM) da Emissora, conforme registros da B3 (Segmento CETIP UTVM);

II. assinatura, registros e publicações, quando aplicável, de todos os Documentos da Operação pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e realização da (A) reunião da diretoria da Emissora, por meio da qual foi autorizada a Emissão dos CRI e a Oferta; (B) reunião do conselho de administração da Devedora, por meio da qual foi autorizada a emissão das Debêntures; e (C) reunião de sócios da Cedente, por meio do qual foi autorizada a subscrição e integralização das Debêntures pela Cedente, bem como a emissão da CCI pela Cedente;

III. registro no cartório de registro de títulos e documentos competente da Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, do Contrato de Cessão;

IV. efetiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI;

V. não imposição de exigências pela B3, pela B3 (Segmento CETIP UTVM), ou pela CVM que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;

VI. não seja verificado nenhum Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

VII. seja obtido o registro da Oferta junto à CVM;

VIII. (a) a Escritura de Emissão de Debêntures, bem como a ata da reunião do Conselho de Administração da Devedora que aprovou a emissão das Debêntures, sejam inscritas na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, e (b) caso existentes, os eventuais aditamentos à Escritura de Emissão de Debêntures sejam protocolados na JUCESP;

IX. sejam atendidas todas as condições suspensivas do Contrato de Distribuição; e

X. entrega à Emissora (i) de uma via original de cada Documento da Operação e (ii) de cópia da opinião legal elaborada pelos assessores legais da Oferta, exclusivamente para fins de arquivo.

Administração dos Créditos Imobiliários

As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: (a) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários de responsabilidade da Devedora, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures e na Escritura de Emissão de CCI; (b) informar imediatamente à Devedora quando tomar conhecimento de qualquer situação de inadimplemento da Devedora; e (c) inserir as informações relacionadas à execução das tarefas aqui previstas em relatório a ser encaminhado ao Agente Fiduciário, responsável pelo acompanhamento do Patrimônio Separado dos CRI.

A Emissora efetuará, direta ou indiretamente, a cobrança da Devedora, em relação aos Créditos Imobiliários em atraso, constituindo-se assim em obrigação da Emissora: (a) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos; e (b) usar da necessária diligência no acompanhamento das ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário e é o instrumento por meio do qual os CRI serão emitidos e que efetivamente vincula os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI.

O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, define detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. As principais informações contidas no Termo de Securitização encontram-se descritas na Seção "Características dos CRI e da Oferta" deste Prospecto Preliminar.

Administração do Patrimônio Separado

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento, das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, inclusive mantendo o registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado ou na hipótese prevista na Cláusula 8.3.1 do Termo de Securitização.

A insolvência da Emissora não afetará o Patrimônio Separado, nos termos do artigo 15, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97.

Em vista da previsão do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001, a Emissora responderá pelo recurso do Patrimônio Separado que seja utilizado ou penhorado para pagamento de débitos da Emissora, de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista.

Do Agente Fiduciário

As funções do Agente Fiduciário estão descritas na Seção "Descrição das Funções da Emissora, do Agente Fiduciário, dos Coordenadores, dos Assessores Legais e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta" do presente Prospecto Preliminar.

Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Devedora a seguinte remuneração: (i) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$6.480,00 (seis mil, quatrocentos e oitenta reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura do Termo de Securitização, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI, ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, atualizadas anualmente, pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada *pro rata die*, se necessário. A remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

Os valores acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

A remuneração do Agente Fiduciário não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão arcadas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à Emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI.

Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada em momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre a Cedente, a Emissora e os Coordenadores e disciplina a forma de colocação dos CRI objeto da Oferta, bem como regula a relação existente entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora no âmbito da Oferta.

Nos termos do Contrato de Distribuição, (i) os CRI serão distribuídos pelos Coordenadores sob regime de garantia firme para o Valor Total da Emissão, exceto pela Opção de Lote Adicional e pela Opção do Lote Suplementar, que serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação; e (ii) os Coordenadores receberão pela colocação dos CRI a remuneração descrita no item "Remuneração dos Coordenadores" da Seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto Preliminar.

Os Coordenadores receberão pela colocação dos CRI a remuneração descrita no item "Remuneração dos Coordenadores" da Seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 105 do presente Prospecto Preliminar.

As cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis aos investidores, para consulta ou reprodução, na sede da Emissora e dos Coordenadores.

OUTROS CONTRATOS

Contrato de Formador de Mercado

A Devedora contratou o Itaú Unibanco S.A. para a prestação de serviços de Formador de Mercado, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3 e pela B3 (Segmento CETIP UTVM), na forma e conforme as disposições da Instrução CVM nº 384/03, do Manual de Normas para o Formador de Mercado, do Comunicado 111 e nas disposições da Resolução da B3 nº 300/2004-CA, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Pelos serviços objeto do Contrato de Formador de Mercado, o Formador de Mercado fará jus a uma remuneração anual, no valor de R$90.000,00 (noventa mil reais), a ser paga em moeda corrente nacional.

4. DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA OFERTA

- CUSTO UNITÁRIO
- REMUNERAÇÃO DA EMISSORA
- REMUNERAÇÃO DOS COORDENADORES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

4. DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA OFERTA

CUSTO UNITÁRIO

A tabela abaixo apresenta o custo unitário de distribuição dos CRI objeto desta Oferta:

Custo Total[(1)]	**Valor Total (R$)**	**Custo Unitário por CRI**	**% Valor Total da Oferta**
Comissões			
Comissões dos Coordenadores	R$4.266.020,29	R$16,80	1,68%
Estruturação	R$ 281.128,94	R$1,11	0,11%
Colocação	R$ 281.128,94	R$1,11	0,11%
Prêmio de Garantia Firme	R$ 332.042,06	R$1,31	0,13%
Distribuição	R$ 2.811.289,43	R$11,07	1,11%
Sucesso	R$ 560.430,92	R$ 2,21	0,22%
Securitizadora[(2)]	R$65.000,00	R$0,26	0,03%
Agente Fiduciário [(3)]	R$6.480,00	R$0,03	0,00%
Instituição Custodiante e Liquidante			
Implantação e Registro	R$2.430,00	R$0,01	0,00%
Custódia	R$1.620,00	R$0,01	0,00%
Escrituração e Liquidação	R$6.000,00	R$0,02	0,00%
Registro CRI			
Taxa de Registro na CVM	R$127.000,00	R$0,50	0,05%
B3	R$47.477,67	R$0,19	0,02%
Agência de Classificação de Risco	R$50.000,00	R$0,20	0,02%
Assessores Jurídicos	R$318.500,00	R$1,25	0,13%
Formador de Mercado	R$90.000,00	R$0,35	0,04%
Despesas Gerais e de *Marketing*	R$150.000,00	R$0,59	0,06%
TOTAL	R$5.130.527,96	R$20,20	2,02%

[(1)] Valores arredondados e estimados, calculados com base em dados da data deste Prospecto, já incluindo o *gross up* de tributos nos casos aplicáveis. Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima.

[(2)] Parcela única.

[(3)] Pagamento anual.

Valor Nominal Unitário (R$)	**Custo da Distribuição (R$)** [(1)]	**Custo Unitário por CRI (R$)** [(1)]	**Valor Líquido por CRI (R$)**	**% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI**
1.000,00	R$5.130.527,96	R$20,20	R$979,80	97,98%

REMUNERAÇÃO DA EMISSORA

A Emissora ou qualquer outra empresa de seu grupo econômico receberá (a) pela estruturação da emissão dos CRI, parcela única no valor de R$65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) a ser paga à Emissora ou a quem esta indicar até o 1º (primeira) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, inclusive em caso de rescisão do Contrato de Cessão, e (b) pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514/97 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, durante o período de vigência dos CRI, parcelas semestrais no valor de R$1.750,00 (um mil, setecentos e cinquenta reais), atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais, na mesma data dos semestres subsequentes até o resgate total dos CRI.

A remuneração para a Emissora será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso esta ainda esteja atuando, a qual será calculada *pro rata die*. O montante relacionado à administração da carteira fiduciária terá um acréscimo de 50% (cinquenta por cento) sobre 1/6 (um seis avos) da remuneração semestral para cada mês dentro de um dado semestre durante a ocorrência de eventual reestruturação dos termos e condições da Emissão e/ou no caso da ocorrência de um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures) das Debêntures e, consequentemente, de Resgate Antecipado dos CRI.

Os valores indicados nos parágrafos acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

REMUNERAÇÃO DOS COORDENADORES

Pelos serviços objeto do Contrato de Distribuição, os Coordenadores farão jus a uma remuneração, na proporção da garantia firme prestada, com base no Preço de Integralização, composta da seguinte forma ("Comissionamento da Oferta"):

(i) Comissão de Estruturação: 0,10% (dez centésimos por cento) calculada sobre o valor total dos CRI emitidos, multiplicado pelo Preço de Integralização;

(ii) Comissão de Colocação: 0,10% (dez centésimos por cento) calculada sobre o valor total dos CRI emitidos, multiplicado pelo Preço de Integralização;

(iii) Prêmio por Prestação de Garantia Firme: 0,15% (quinze centésimos por cento) calculado sobre o valor total da Garantia Firme, independentemente de seu exercício, a ser pago a cada Coordenador, proporcionalmente à garantia firme prestada; e

(iv) Comissionamento de Sucesso: Será devida ainda aos Coordenadores, na proporção da garantia firme prestada por cada um, uma comissão de sucesso equivalente a 20% (vinte por cento) da diferença entre (i) o produto da taxa teto estabelecida para a Remuneração no Procedimento de *Bookbuilding* pela Taxa DI pré-fixada com base no prazo médio da Emissão, e (ii) o produto da taxa efetiva da Remuneração pela Taxa DI pré-fixada com base no prazo médio da Emissão, a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, multiplicada pelo prazo médio da Emissão e multiplicada pelo valor total emitido e integralizado dos CRI, tomando como base o preço de subscrição dos CRI.

Comissionamento de Distribuição: Adicionalmente, será devido aos Coordenadores uma comissão de 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano), multiplicada pelo prazo médio dos CRI e pelo montante total de CRI emitido efetivamente e integralizado pelos Investidores.

Pagamento do Comissionamento Geral da Oferta

O pagamento do Comissionamento da Oferta deverá, necessariamente, ser feito à vista aos Coordenadores, em moeda corrente nacional, em até 1 (um) Dia Útil após a data da liquidação financeira da Emissão, e o pagamento do Comissionamento de Distribuição deverá ser feito à vista aos Coordenadores ou diretamente aos Participantes Especiais, a critério exclusivo dos Coordenadores. O pagamento do Comissionamento da Oferta e do Comissionamento de Distribuição deverá ser acrescido do valor correspondente aos tributos, que venham a incidir sobre o mesmo, de forma que os Coordenadores recebam o Comissionamento da Oferta e do Comissionamento de Distribuição como se tais tributos não fossem incidentes.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Destinação dos Recursos pela Emissora

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para pagar à Cedente o Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão e, por consequência, tais recursos não impactarão a situação patrimonial e os resultados da Emissora. O valor adicional recebido pela Emissora em virtude do exercício total da Opção de Lote Adicional e do exercício parcial da Opção de Lote Suplementar, também será utilizado para a finalidade prevista acima.

Destinação dos Recursos pela Cedente

Os recursos recebidos pela Cedente em virtude do pagamento do Valor da Cessão pela Securitizadora em virtude do Contrato de Cessão, serão utilizados para integralização das Debêntures. O valor adicional recebido pela Cedente em virtude do exercício total da Opção de Lote Adicional e do exercício parcial da Opção de Lote Suplementar, também será utilizado para a finalidade prevista acima.

Destinação dos Recursos pela Devedora

Os recursos líquidos obtidos com a emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas Controladas, até a data de vencimento das Debêntures, para aquisição, e/ou construção, e/ou expansão, e/ou revitalização, e/ou desenvolvimento de determinados shopping centers e/ou outros empreendimentos imobiliários, nos termos do objeto social da Companhia, conforme descritos no Anexo I a esta Escritura de Emissão ("Empreendimentos Lastro"). Os recursos acima mencionados, se for o caso, serão transferidos pela Devedora para suas Controladas por meio de: (i) aumento de capital das Controladas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas; ou (iii) mútuo para as Controladas.

O valor adicional recebido pela Devedora em virtude do exercício total da Opção de Lote Adicional e do exercício parcial da Opção de Lote Suplementar, também será utilizado para a finalidade prevista acima.

Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures somente serão destinados para despesas iniciadas a partir da primeira Data de Integralização, não estando incluído qualquer reembolso de despesas incorridas e desembolsadas pela Devedora anteriormente à referida data, sendo que a comprovação de utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e da Cláusula 4.12 do Termo de Securitização deverá ocorrer até a Data de Vencimento.

A Devedora poderá alterar os percentuais indicados no quadro abaixo, conforme previstos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII do Termo de Securitização, como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Empreendimento Lastro, e tal alteração não depende e não dependerá da anuência dos Titulares de CRI.

A alteração dos percentuais indicados no quadro abaixo como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Empreendimento Lastro será formalizada por meio de aditamento (i) à Escritura de Emissão de Debêntures a ser celebrado pela Devedora e a Emissora, de forma a refletir as alterações necessárias no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que o referido aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures deverá ser arquivado na JUCESP, nos termos da Cláusula 3.1, inciso II da Escritura de Emissão de Debêntures, e (ii) ao Termo de Securitização, de forma a refletir as alterações necessárias no Anexo VII. Para fins do aqui disposto, a Devedora enviará comunicação por escrito à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário para que, dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento de tal comunicação, celebrem o aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e o aditamento ao Termo de Securitização, conforme acima previsto.

A Devedora (i) encaminhará ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, trimestralmente, até os dias 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano, a partir da primeira Data de Integralização, relatório no formato constante do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Lastro até o último dia do mês anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e (ii) se assim solicitado, enviará os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Empreendimentos Lastro (notas fiscais, notas de débito e faturas, por exemplo) e da destinação dos recursos para as Controladas, quando aplicável.

Mediante o recebimento do Relatório de Verificação, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, até a Data de Vencimento, com base exclusivamente no Relatório de Verificação, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidos pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão das Debêntures. Como o Valor Total da Emissão foi aumentado pelo exercício total da Opção de Lote Adicional e exercício parcial da Opção de Lote Suplementar, foi celebrado em 7 de junho de 2018 aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures consoante o disposto na Cláusula 8.13.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e o valor adicional recebido pela Devedora também será utilizado para a finalidade prevista acima.

Para fins do disposto no parágrafo acima, o Agente Fiduciário limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais constantes do modelo do Relatório de Verificação, nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Verificação, ou ainda em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do referido Relatório de Verificação.

Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos mencionados na Cláusula 4.12.7 do Termo de Securitização encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

O quadro a seguir contém um cronograma indicativo da utilização e alocação dos recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures para cada um dos Empreendimentos Lastro, assim como o orçamento total da Devedora previsto para cada um dos Empreendimentos Lastro. Tendo em vista que os Empreendimentos Lastro são os mesmos empreendimentos que receberam e continuarão a receber recursos obtidos pela Devedora em decorrência de sua 5ª emissão de debêntures, datada de 25 de julho de 2017, e que serviram de lastro para a 159ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização, o referido cronograma indicativo apresenta também as informações de utilização e alocação dos recursos líquidos decorrentes da 5ª emissão de debêntures da Devedora, até a liquidação dos certificados de recebíveis imobiliários lastreados em tais debêntures, de modo a demonstrar que os investimentos orçados pela Devedora nos Empreendimentos Lastro são capazes de alocar, integralmente, os recursos das duas emissões de debêntures. O cronograma indicativo contém ainda o saldo remanescente de recursos necessários para a conclusão dos investimentos da Devedora em cada um dos Empreendimentos Lastro, após a consideração dos recursos decorrentes de sua 5ª e 6ª emissão de debêntures, assim como os gastos realizados nos Empreendimentos Lastro desde julho de 2017.

Orçamento dos Gastos de Investimentos

[R$/1000]		2017 *	2018 *	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		Orçamento Previsto % IESC	Saldo de Recursos
		Realizado	*Realizado*	*1º Sem.*	*2º Sem.*	*1º Sem.*	*2º Sem.*	*1º Sem.*	*2º Sem.*	*1º Sem.*	*2º Sem.*	*1º Sem.*	*2º Sem.*	*1º Sem.*	*2º Sem.*	*1º Sem.*	*2º Sem.*		
IGUATEMI SÃO PAULO	**Total**	**950**	**837**	**5.698**	**10.583**	**7.089**	**13.164**	**7.230**	**13.428**	**7.375**	**13.696**	**7.522**	**13.970**	**14.250**	**7.673**	**7.826**	**14.535**	**145.825**	
	CRI 2017	950	837	1.921	3.567	2.389	4.437	2.437	4.526	2.486	4.616	2.535	4.709	4.803	2.586	2.638	4.899	**50.334**	**78.491**
	CRI 2018			796	1.479	990	1.839	1.010	1.876	1.030	1.914	1.051	1.952	3.063	-	-	-	**17.000**	
PRAIA DE BELAS	**Total**	**370**	**178**	**313**	**27.581**	**1.412**	**2.622**	**1.565**	**2.906**	**1.687**	**3.133**	**1.819**	**3.378**	**3.620**	**1.949**	**2.096**	**3.892**	**58.520**	
	CRI 2017	370	178	136	252	612	1.137	679	1.260	732	1.359	789	1.465	483	1.933	909	1.688	**13.982**	**3.538**
	CRI 2018			175	27.325	791	1.469	877	1.628	945	1.755	1.019	1.893	3.121	-	-	-	**41.000**	
IGUATEMI CAMPINAS	**Total**	**110**	**88**	**447**	**830**	**3.655**	**6.787**	**4.050**	**7.522**	**4.366**	**8.109**	**4.708**	**8.744**	**9.370**	**5.045**	**5.425**	**10.075**	**79.334**	
	CRI 2017	110	88	157	291	1.282	2.381	1.421	2.639	1.532	2.845	1.652	3.068	2.276	2.782	1.903	3.535	**27.964**	**21.370**
	CRI 2018			211	391	1.723	3.200	1.909	3.546	2.059	3.823	2.220	4.122	6.796	-	-	-	**30.000**	
MARKET PLACE	**Total**	**1.287**	**491**	**4.037**	**7.498**	**574**	**1.066**	**636**	**1.181**	**686**	**1.274**	**739**	**1.373**	**1.472**	**792**	**852**	**1.582**	**25.540**	
	CRI 2017	1.287	491	1.598	2.968	227	422	252	468	272	504	293	544	583	314	337	626	**11.185**	**10.355**
	CRI 2018			757	1.406	108	200	119	222	129	239	139	258	425	-	-	-	**4.000**	
TOWERS MARKET PLACE	**Total**	**480**	**-**	**139**	**258**	**218**	**405**	**242**	**449**	**2.885**	**5.359**	**2.906**	**5.396**	**7.074**	**786**	**674**	**1.251**	**28.519**	
	CRI 2017	480	-	118	218	185	343	204	380	220	409	238	441	36	691	570	1.059	**5.593**	**927**
	CRI 2018			-	-	-	-	-	-	2.625	4.875	2.625	4.875	7.000	-	-	-	**22.000**	
IGUATEMI PORTO ALEGRE	**Total**	**309**	**9**	**1.127**	**2.094**	**669**	**1.242**	**741**	**1.376**	**799**	**1.484**	**861**	**1.600**	**1.714**	**923**	**993**	**1.843**	**17.785**	
	CRI 2017	309	9	701	1.303	416	773	461	856	497	923	536	995	821	821	618	1.147	**11.185**	**2.599**
	CRI 2018			308	572	183	340	203	376	218	406	236	437	721	-	-	-	**4.000**	
ESPLANADA	**Total**	**-**	**-**	**242**	**27.450**	**647**	**1.202**	**718**	**1.333**	**774**	**1.437**	**834**	**1.549**	**1.660**	**894**	**961**	**1.785**	**41.485**	
	CRI 2017	-	-	93	174	250	464	277	515	299	555	322	598	148	838	371	689	**5.593**	**2.892**
	CRI 2018			124	27.230	331	615	367	681	395	734	426	792	1.305	-	-	-	**33.000**	
IGUATEMI FLORIANÓPOLIS	**Total**	**79**	**12**	**362**	**672**	**576**	**1.071**	**639**	**1.186**	**689**	**1.279**	**743**	**1.379**	**1.478**	**796**	**856**	**1.589**	**13.405**	
	CRI 2017	79	12	149	278	238	442	264	490	285	529	307	570	169	770	354	657	**5.593**	**1.813**
	CRI 2018			200	371	318	591	353	655	380	706	410	761	1.255	-	-	-	**6.000**	
GALLERIA	**Total**	**252**	**2.529**	**4.869**	**9.043**	**19.809**	**36.787**	**29.389**	**54.579**	**484**	**899**	**348**	**645**	**692**	**372**	**400**	**744**	**161.844**	
	CRI 2017	252	2.529	514	955	2.091	3.884	3.103	5.762	51	95	37	68	73	39	42	79	**19.574**	**122.269**
	CRI 2018			617	1.145	2.509	4.659	3.722	6.912	61	114	44	82	135	-	-	-	**20.000**	
IGUATEMI JK	**Total**	**1.810**	**166**	**2.608**	**4.844**	**875**	**1.625**	**970**	**1.801**	**1.045**	**1.941**	**1.127**	**2.093**	**2.243**	**1.208**	**1.299**	**2.412**	**28.066**	
	CRI 2017	1.810	166	1.480	2.748	496	922	550	1.022	593	1.101	639	1.187	1.273	685	737	1.368	**16.778**	**7.288**
	CRI 2018			466	866	156	290	173	322	187	347	201	374	617	-	-	-	**4.000**	

IGUATEMI ALPHAVILLE	**Total**	**744**	**1.047**	**321**	**596**	**2.466**	**4.580**	**2.733**	**5.075**	**2.946**	**5.471**	**3.177**	**5.900**	**6.322**	**3.404**	**3.660**	**6.798**	**55.241**	
	CRI 2017	744	1.047	107	198	820	1.524	909	1.689	980	1.820	1.057	1.963	1.456	1.780	1.218	2.262	**19.574**	**15.667**
	CRI 2018			149	277	1.147	2.131	1.271	2.361	1.371	2.545	1.478	2.745	4.525	-	-	-	**20.000**	
RIBEIRÃO PRETO	**Total**	**275**	**294**	**1.180**	**2.192**	**228**	**423**	**253**	**469**	**272**	**506**	**294**	**546**	**585**	**315**	**338**	**629**	**8.798**	
	CRI 2017	275	294	320	593	62	115	68	127	74	137	80	148	158	85	92	170	**2.796**	**4.001**
	CRI 2018			325	604	63	117	70	129	75	139	81	150	248	-	-	-	**2.000**	
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	**Total**	**265**	**514**	**527**	**979**	**202**	**375**	**224**	**415**	**241**	**448**	**260**	**483**	**518**	**279**	**300**	**557**	**6.587**	
	CRI 2017	265	514	183	340	70	130	78	144	84	156	90	168	180	97	104	193	**2.796**	**1.790**
	CRI 2018			213	396	82	151	90	168	97	181	105	195	322	-	-	-	**2.000**	
IGUATEMI ESPLANADA	**Total**	**235**	**271**	**592**	**1.099**	**358**	**666**	**397**	**738**	**428**	**795**	**462**	**858**	**919**	**495**	**532**	**988**	**9.834**	
	CRI 2017	235	271	323	599	195	363	217	402	234	434	252	468	501	270	290	539	**5.593**	**2.241**
	CRI 2018			152	282	92	171	102	189	110	204	118	220	362	-	-	-	**2.000**	
OUTLET NOVO HAMBURGO	**Total**	**-**	**10**	**79**	**147**	**586**	**1.088**	**649**	**1.206**	**700**	**1.300**	**755**	**1.401**	**1.502**	**809**	**869**	**1.615**	**12.714**	
	CRI 2017	-	10	17	32	128	239	142	264	153	285	165	307	329	177	191	354	**2.796**	**5.917**
	CRI 2018			31	57	229	426	254	472	274	509	295	549	904	-	-	-	**4.000**	
SPHI	**Total**	**160**	**4.950**	**181**	**335**	**350**	**650**	**350**	**650**	**350**	**650**	**350**	**650**	**650**	**350**	**350**	**650**	**11.626**	
	CRI 2017	160	2.636	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**2.796**	**4.516**
	CRI 2018			140	260	140	260	140	260	140	260	140	260	-	-	-	-	**2.000**	
SPHI II	**Total**	**113**	**11**	**350**	**650**	**350**	**650**	**350**	**650**	**350**	**650**	**350**	**650**	**650**	**350**	**350**	**650**	**7.124**	
	CRI 2017	113	11	134	248	134	248	134	248	134	248	134	248	248	134	134	248	**2.796**	**2.327**
	CRI 2018			140	260	140	260	140	260	140	260	140	260	-	-	-	-	**2.000**	
OUTLET NOVA LIMA	**Total**	**-**	**-**	**97**	**179**	**26.828**	**49.823**	**9.923**	**18.428**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**105.276**	
	CRI 2017	-	-	3	5	713	1.323	264	489	-	-	-	-	-	-	-	-	**2.796**	**98.480**
	CRI 2018			4	7	1.019	1.893	377	700	-	-	-	-	-	-	-	-	**4.000**	
GERMANIA	**Total**	**590**	**22**	**421**	**782**	**1.552**	**2.882**	**12.698**	**23.582**	**22.381**	**41.565**	**1.429**	**2.653**	**-**	**-**	**-**	**-**	**110.556**	
	CRI 2017	590	22	51	95	189	350	1.544	2.868	2.722	5.055	174	323	-	-	-	-	**13.982**	**82.574**
	CRI 2018			54	100	198	367	1.617	3.003	2.850	5.293	182	338	-	-	-	-	**14.000**	
OUTLET SANTA CATARINA	**Total**	**5.014**	**4.283**	**20.573**	**38.207**	**3.225**	**5.989**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**77.291**	
	CRI 2017	5.014	4.283	14.109	26.202	2.212	4.107	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**55.927**	**364**
	CRI 2018			6.354	11.800	996	1.850	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**21.000**	

Nota: * Refere-se a gastos realizados após a emissão do CRI 2017 - Série 159 de Emissão da RB Capital

	CRI 2017	13.041	13.399	22.113	41.067	12.710	23.605	13.004	24.150	11.346	21.071	9.299	17.270	13.537	14.002	10.507	19.514	**279.635**	**266.594**
	CRI 2018	-	-	11.215	74.828	11.215	20.828	12.794	23.761	13.087	24.304	10.910	20.262	30.798	-	-	-	**254.000**	**254.000**

DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS LASTRO

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
1	**IGUATEMI SÃO PAULO**	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2232 Jardim Europa, CEP 01489-900 – São Paulo, SP	Matrícula n.º 10.060 do 13º RGI de São Paulo, SP	6,69%	R$17.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Não.
2	**PRAIA DE BELAS**	Avenida Praia de Belas, nº 1181, Praia de Belas, CEP 90110-001– Porto Alegre, RS	Matrículas n.º 1.592 a 1.638, 1.640 a 1.842 do 5º RGI de Porto Alegre, RS	16,14%	R$41.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Aquisição, Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Sim.
3	**IGUATEMI CAMPINAS**	Avenida Iguatemi, nº 777, Vila Brandina, CEP 13061-083 – Campinas, SP	Matrículas n.º 25.446, 29.919 a 29.921, 58.726 e 58.727, 62.947 a 63.098, 63.100 a 63.148 do 1º RGI Campinas, SP	11,81%	R$30.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Sim.
4	**MARKET PLACE**	Avenida Nações Unidas, nº 13947, Vila Gertrudes, CEP 04794-905 – São Paulo, SP	Matrículas n.º 154.288, 154.301 a 154.303, 154.306, 154.308 a 154.310, 154.313 a 154.316, 154.324 a 154.326, 154.329 a 154.332, 154.340 a 154.342,	1,57%	R$4.000.000,000	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Sim.

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
			154.349, 154.354, 154.357 a 154.359, 154.363, 154.365, 154.375, 154.382 a 154.385, 154.390, 154.391, 154.393 a 154.395, 154.399, 154.402 a 154.405, 154.410 a 154.412, 154.415, 154.416, 215.908 a 216.004 do 15º RGI São Paulo, SP							
5	**TOWERS MARKET PLACE**	Avenida Dr. Chucri Zaidan, nº 920 Vila Cordeiro, CEP 04583-110 – São Paulo, SP	Matrículas n.º 150.387 a 150.390, 154.420 a 154.429, 216.005 a 216.020 do 15ª RGI São Paulo, SP	8,66%	R$22.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Sim.
6	**SPHI**	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	Matrículas n.º 97.202 a 97.445 do 2º RGI São Paulo, SP	0,79%	R$2.000.000,00	Até 31 de dezembro de 2022	Aquisição e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Sim.
7	**SPHI II**	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	Matrículas n.º 66.322, 98.107 e 111.344 do 2º RGI de São Paulo, SP	0,79%	R$2.000.000,00	Até 31 de dezembro de 2022	Aquisição e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no	Sim.	Não.

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
								RGI.		
8	**IGUATEMI PORTO ALEGRE**	Avenida João Wallig, nº 1800, Passo d'Areia, CEP 91340-000 – Porto Alegre, RS	57.704 a 57.808 do 4º RGI de Porto Alegre, RS	1,57%	R$4.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Não.
9	**ESPLANADA**	Avenida Professora Izoraida Marques Peres, nº 401, Altos do Campolim, CEP 18047-900 – Sorocaba, SP	Matrículas n.º 62.015 do 1º RGI de Sorocaba, SP e 1.885 do RGI de Votorantim, SP	12,99%	R$33.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Aquisição e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Não.
10	**IGUATEMI FLORIANÓPOLIS**	Avenida Madre Benvenuta, nº 687, Santa Monica, CEP 88035-000 – Florianópolis, SC	Matrículas n.º 94.625 a 94.801 e 94.803 do 2º RGI de Florianópolis, SC	2,37%	R$6.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção, Revitalização e Aquisição	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Sim.
11	**GALLERIA**	Avenida Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, CEP 13091-605 – Campinas, SP	Matrículas n.º 110.523 a 110.631 do 1º RGI de Campinas, SP	7,88%	R$20.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção, Revitalização e Aquisição	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Não.
12	**IGUATEMI**	Avenida Juscelino	158.917 do 4º RGI de	1,57%	R$4.000.000,00	Até 15 de	Revitalização	Não aplicável,	Sim.	Sim.

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
	JK	Kubitschek, nº 2041, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011 – São Paulo, SP	São Paulo, SP			junho de 2023		pois não há registro do contrato de cessão no RGI.		
13	**IGUATEMI ALPHAVILLE**	Alameda Rio Negro, nº 111, Alphaville Empresarial, CEP 06454-913 – Barueri, SP	Matrículas n.º 161.121 e 161.222 do RGI de Barueri, SP	7,88%	R$20.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Sim.
14	**RIBEIRÃO PRETO**	Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 900, Vila do Golf, CEP 4027-250 – Ribeirão Preto, SP	Matrícula n.º 147.315 do 2º RGI de Ribeirão Preto, SP	0,79%	R$2.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Sim.
15	**SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**	Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 5000, Iguatemi, CEP 15093-340 – São José do Rio Preto, SP	Matrícula n.º 146.015 do 1º RGI São José do Rio Preto, SP	0,79%	R$2.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Sim.
16	**IGUATEMI ESPLANADA**	Avenida Gisele Constantino, nº 1850, Parque Bela Vista, CEP 18110-650 –	Matrículas 15.396 e 15.397 do RGI de Votorantim, SP	0,79%	R$2.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no	Sim.	Sim.

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
		Votorantim, SP						RGI.		
17	**OUTLET NOVO HAMBURGO**	Rua Rincão, nº 505, Operário, CEP 93310-460 – Novo Hamburgo, RS	Matrícula n.º 105.276 do RGI de Novo Hamburgo, RS	1,57%	R$4.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Não.
18	**OUTLET NOVA LIMA**	BR 040 – Km 569 Fazenda Lagoa Grande	Matrícula n.º 55.259 do RGI de Nova Lima, MG	1,57%	R$4.000.000,00	Até 31 de dezembro de 2020	Construção	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Não aplicável. Empreendimento em construção.	Não.
19	**GERMANIA**	Av. Verissimo de Amaral, nº 350, Passo d'Areia, CEP 91340-010 – Porto Alegre, RS	Matrículas n.º 169.133 e 170.468 do 4º RGI de Porto Alegre, RS	5,51%	R$14.000.000,00	Até 31 de dezembro de 2022	Construção	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Não aplicável. Empreendimento em construção.	Não.
20	**OUTLET SANTA CATARINA**	BR-101, KM 165, CEP 88200-000 – Tijucas, SC	Matrícula n.º 36.724 do RGI de Tijucas, SC	8,27%	R$21.000.000,00	Até 31 de dezembro de 2019	Construção	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Não aplicável. Empreendimento em construção.	Não.
				100%	**R$254.000.000,00**					

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

6. DECLARAÇÕES

- DECLARAÇÕES DA EMISSORA
- DECLARAÇÕES DO COORDENADOR LÍDER
- DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

6. DECLARAÇÕES

As declarações da Emissora, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder encontram-se anexas ao presente Prospecto Preliminar na forma dos Anexos "Declaração da Emissora nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03", "Declaração do Agente Fiduciário nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414/04" e "Declaração do Coordenador Líder nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03", respectivamente.

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A Emissora declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 e do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414/04, que, durante todo o processo de distribuição dos CRI:

(i) este Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo e o Termo de Securitização conterão as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, dos CRI, da Emissora, de suas atividades, situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes;

(iii) nos termos previstos pela Lei nº 9.514/97, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado; e

(iv) verificou , em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário a ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas pela Emissora.

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/04, que, durante todo o processo de distribuição dos CRI:

(i) este Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes; e

(iii) verificou a legalidade e a ausência de vícios da presente operação de securitização, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização, no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo.

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

O Agente Fiduciário declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/16 e do item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, (i) a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 (Segmento CETIP UTVM) e à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação; e (ii) que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização.

7. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

7. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os CRI serão lastrados pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, representados integralmente pela CCI. Os Créditos Imobiliários foram cedidos à Emissora pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Tipo de Contrato

A Escritura de Emissão de Debêntures.

Valor dos Créditos Imobiliários

Serão emitidas 254.000 (duzentas e cinquenta e quatro mil) Debêntures. Assim, os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures têm valor nominal de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais) na Data de Emissão. O valor inicial dos Créditos Imobiliários, equivalente a R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) foi aumentado em R$54.000.000,00 (cinquenta e quatro milhões de reais), passando o valor nominal dos Créditos Imobiliários para R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), considerando o exercício total da Opção de Lote Adicional, em 20% (vinte por cento), e o exercício parcial da Opção de Lote Suplementar, em 7% (sete por cento) no âmbito da Oferta.

Atualização Monetária

O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.

Taxa de Juros

97,5% (noventa e sete vírgula cinco por cento) da Taxa DI.

Garantias

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os Créditos Imobiliários e/ou os CRI, sendo que os Titulares de CRI não obterão qualquer privilégio, bem como não será segregado nenhum ativo em particular em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações decorrentes dos CRI.

Cobrança dos Créditos Imobiliários

A atividade de cobrança dos Créditos Imobiliários será realizada pela Emissora.

Cessão dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários, representados em sua totalidade pela CCI, foram cedidos de forma definitiva pela Cedente para a Emissora, nos termos do Contrato de Cessão.

Nível de Concentração dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) num único devedor.

Procedimentos adotados pela Instituição Custodiante para a verificação dos Aspectos Formais

A Escritura de Emissão de CCI foi custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos da Lei nº 10.931/04, a qual verificou se a Escritura de Emissão de CCI possuía os requisitos formais, nos termos da legislação pertinente.

Aquisição dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora no âmbito do Contrato de Cessão pelo Valor da Cessão sem qualquer desconto.

Prazo e Vencimento dos Créditos Imobiliários

O prazo dos Créditos Imobiliários é de 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, vencendo-se, portanto, em 13 de junho de 2023.

Finalidade dos Créditos Imobiliários

Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas Controladas, até a data de vencimento das Debêntures, para aquisição, e/ou construção, e/ou expansão, e/ou revitalização, e/ou desenvolvimento de shopping centers e/ou empreendimentos imobiliários, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures. O valor adicional recebido pela Devedora em virtude do exercício total da Opção de Lote Adicional e do exercício parcial da Opção de Lote Suplementar, também será utilizado para a finalidade prevista acima. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures somente serão destinados para despesas iniciadas a partir da data de integralização dos CRI e das Debêntures, não estando incluído qualquer reembolso de despesas incorridas e desembolsadas pela Devedora anteriormente à referida data, sendo que a comprovação de utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da Emissão nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures deverá ocorrer até a Data de Vencimento.

Para maiores informações sobre a destinação dos recursos, consultar a Seção "Destinação dos Recursos" na página 111 e seguintes deste Prospecto.

Perdas, Pré-Pagamentos e Inadimplência dos Créditos Imobiliários

Pelo fato dos Créditos Imobiliários serem oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures de um único devedor, não há que se falar em perdas e/ou em pré-pagamentos, uma vez que a Escritura de Emissão de Debêntures não prevê nenhuma dessas hipóteses.

A Devedora não possui, na data deste Prospecto, qualquer inadimplência em relação a obrigações assumidas em outras operações de financiamento imobiliário com características semelhantes às dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Adicionalmente, não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram, nos termos do item 2.7 do Anexo III-A da Instrução CVM nº 400/03, não ter conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, e não haver obtido informações consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes**.**

Possibilidade dos Créditos Imobiliários Serem Acrescidos, Removidos ou Substituídos

Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários.

Inadimplência dos Créditos Imobiliários, Procedimentos de Cobrança e Pagamento e segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos Créditos Imobiliários

A cobrança dos Créditos Imobiliários será realizada pela Emissora em observância às disposições estabelecidas no Termo de Securitização.

A arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários serão efetuados pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização. Nessa linha, a Emissora, representada pelo Agente Fiduciário, será responsável, dentre outros, por: (i) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, apurando e informando à Devedora os valores por ela devidos, conforme o caso; (ii) zelar e diligenciar para que os Créditos Imobiliários sejam realizados e recebidos nos termos dos Documentos da Operação, de modo a permitir o pagamento pontual dos valores devidos aos Titulares de CRI, observada a obrigação da Devedora de pagar os Créditos Imobiliários ou outros valores devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão, conforme o caso; e (iii) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título da indenização, deles dando quitação.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

8. FATORES DE RISCO

- FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO CRI, SEU LASTRO E À OFERTA
- RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO
- RISCOS DE MERCADO
- FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA
- FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA
- FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

8. FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Prospecto Preliminar e no Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, sobre a Devedora e/ou o setor imobiliário. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como os fatores de risco disponíveis no Formulário de Referência da Emissora, as demais informações contidas neste Prospecto e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora ou sobre a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora ou da Devedora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO CRI, SEU LASTRO E À OFERTA

Risco de Concentração dos Créditos Imobiliários e Risco de Crédito da Devedora e da Cedente

Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% pela Devedora, podendo, em alguns casos, ser objeto de vencimento antecipado. Caso a Devedora não tenha condições de pagar os Créditos Imobiliários, conforme prazos e condições estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Cessão, os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados.

Risco da situação patrimonial e financeira da Devedora

Uma vez que a Devedora é responsável pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares de CRI estão sujeitos ao risco de crédito da Devedora. Nesses casos, os Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI caso a Devedora não tenha recursos suficientes para honrar com o pagamento dos Créditos Imobiliários.

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e dos recursos constantes da Conta do Patrimônio Separado. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração e amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI.

Adicionalmente, a realização de resgate antecipado facultativo ou o vencimento antecipado das Debêntures poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como Remuneração dos CRI.

Risco do Quórum de deliberação em assembleia geral de Titulares dos CRI e necessidade de aprovação de determinadas deliberações pela Devedora

Determinadas matérias devem ser objeto de deliberação em Assembleias Gerais de Titulares de CRI e deverão ser aprovadas por quóruns qualificados em Assembleias Gerais de Titulares de CRI, conforme previstas no Termo de Securitização. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Geral de Titulares de CRI, terão que aceitar as decisões tomadas pelos detentores de CRI que constituam tal quórum qualificado. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Risco da existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários, bem como os demais recursos do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência da Emissora. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, o que impactaria negativamente os Titulares de CRI.

Informações acerca do futuro da Emissora e da Devedora

Este Prospecto Preliminar contém informações acerca das perspectivas do futuro da Emissora e da Devedora que refletem as opiniões da Emissora e da Devedora, respectivamente, em relação a desenvolvimentos futuros e que, como em qualquer atividade econômica, envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que os desempenhos futuros sejam consistentes com essas informações. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas, dependendo de vários fatores discutidos nesta Seção "Fatores de Risco" e em outras seções deste Prospecto Preliminar. Os potenciais Investidores são advertidos a examinar com toda a cautela e diligência as informações acerca do futuro da Emissora e da Devedora e não tomar decisões de investimento unicamente baseados em previsões futuras ou expectativas. A Emissora e a Devedora não assumem nenhuma obrigação de atualizar ou revisar qualquer informação acerca das perspectivas de seu futuro.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Não contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto no âmbito da Oferta.

O Código de Oferta Públicas em seu Anexo I, Capítulo III, artigo 5º, parágrafo 4º, inciso III, prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes do presente Prospecto Preliminar com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora e pela Devedora. No âmbito desta Emissão não houve a contratação dos auditores independentes para emissão da carta conforto para tal finalidade, nos termos acima descritos. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora e da Devedora, conforme o caso, não se manifestaram sobre a consistência das demonstrações financeiras da Emissora e da Devedora constantes do presente Prospecto Preliminar.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de vencimento antecipado ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 12 da Lei nº 9.514/1997, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI, no mesmo sentido, qualquer atraso ou falha pela Emissora ou, ainda, na hipótese de sua insolvência, a capacidade da Emissora em realizar os pagamentos devidos aos Titulares de CRI poderá ser adversamente afetada

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujo patrimônio é administrado separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Com isso, o pagamento dos CRI depende do pagamento pela Devedora dos valores devidos no contexto das Debêntures. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores e/ou pagamentos pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Adicionalmente, mesmo que os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos e/ou transferências, sendo que uma falha ou

situação de insolvência da Emissora poderá prejudicar a capacidade da mesma de promover o respectivo pagamento aos Titulares dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI. As regras de convocação, instalação e realização de Assembleias Gerais, bem como a implantação das definições estabelecidas pelos Titulares de CRI em tal assembleia pode levar tempo e, assim, afetar, negativamente, a capacidade dos Titulares de CRI de receber os valores a eles devidos.

A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a formação da taxa de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI. A remuneração dos CRI será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá impactar adversamente a formação da taxa de remuneração final dos CRI e poderá promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário.

Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado Facultativo, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito na Cláusula 7.1 do Termo de Securitização, de acordo com informações descritas na Seção "Características dos CRI e da Oferta", item "Resgate Antecipado e Vencimento Antecipado dos CRI" neste Prospecto, nos termos do Termo de Securitização, os CRI serão objeto de resgate antecipado caso (i) seja realizado o correspondente resgate antecipado das Debêntures em virtude de eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação às Debêntures e/ou os CRI nos termos da Cláusula 8.21 da Escritura de Emissão de Debêntures; ou (ii) caso a Devedora, a seu exclusivo critério, realize o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, a qualquer tempo, a partir do início do 13º (décimo terceiro) mês a contar da Data de Emissão, inclusive (ou seja, a partir de 16 de junho de 2019), e com aviso prévio ao Debenturista, de 10 (dez) Dias Úteis da data do evento, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de prêmio incidente sobre o valor do resgate antecipado. É vedado o resgate antecipado parcial das Debêntures.

Conforme descrito na Cláusula 7.1.2. do Termo de Securitização, de acordo com informações descritas na Seção "Características Gerais dos CRI", item "Resgate Antecipado e Vencimento Antecipado dos CRI" neste Prospecto, caso a Emissora receba uma comunicação acerca do resgate antecipado facultativo das Debêntures, a Emissora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo, publicar um comunicado, bem como informar a B3 (Segmento CETIP UTVM), o Agente Fiduciário, a B3 e o Escriturador, com os termos e condições do resgate.

Caso a Emissora realize o Resgate Antecipado Facultativo, os titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tal Resgate Antecipado Facultativo, não havendo qualquer garantia de que existirão, no momento do Resgate Antecipado Facultativo, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI.

Ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

Risco de Estrutura

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada". Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas pelos Investidores dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Verificação da Capacidade da Devedora de Honrar suas Obrigações

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderá comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

A concessão do crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. A Cedente é sociedade controlada pela Devedora e, portanto, não foi realizada uma análise por uma parte independente para concessão de crédito para a Devedora. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

O lastro da CCI é composto pelas Debêntures. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão de Debêntures ou da CCI, de sua cessão, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Invalidade ou Ineficácia da Cessão e Transferência dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures

A cessão e transferência dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures pela Cedente podem ser invalidadas ou tornadas ineficazes após a celebração do Contrato de Cessão, impactando negativamente a rentabilidade dos Titulares de CRI, caso configurada: **(i)** fraude contra credores, se, no momento da cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, conforme disposto na legislação em vigor, a Cedente estiver insolvente; **(ii)** fraude à execução, caso **(a)** quando da cessão e transferência, realizada por meio do Contrato de Cessão, a Cedente seja sujeito passivo de demanda judicial capaz de reduzi-la à insolvência; ou **(b)** sobre os Créditos Imobiliários cedidos e adquiridos pela Emissora penda, na data de aquisição, demanda judicial fundada em direito real; **(iii)** fraude à execução fiscal, se a Cedente, quando da cessão e

aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora, realizada por meio do Contrato de Cessão, sendo sujeito passivo de débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, não dispuser de bens para total pagamento da dívida fiscal; ou **(iv)** caso os Créditos Imobiliários já se encontrem vinculados a outros negócios jurídicos, inclusive por meio da constituição de garantias reais.

Dessa forma, caso a validade da cessão e aquisição dos Créditos Imobiliários venha a ser questionada no âmbito de qualquer desses procedimentos, eventuais contingências da Cedente, na qualidade de cedente do lastro dos CRI, poderão alcançar os Créditos Imobiliários.

Adicionalmente, a cessão dos Créditos Imobiliários pela Cedente pode vir a ser objeto de questionamento em decorrência de falência, recuperação judicial, extrajudicial ou processos similares contra a Cedente. Qualquer um dos eventos indicados acima pode implicar em efeito material adverso aos Investidores por afetar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI poderá dificultar a captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e causar um impacto negativo relevante na Devedora

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), certos fatores relativos à Emissora e à Devedora e/ou aos CRI são levados em consideração, tais como a condição financeira, administração e desempenho das sociedades e entidades envolvidas na operação, bem como as condições contratuais e regulamentares do título objeto da classificação. São analisadas, assim, as características dos CRI, bem como as obrigações assumidas pela Emissora e pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e da Devedora, dentre outras variáveis consideradas relevantes pela Agência de Classificação de Risco. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto a diversos fatores, incluindo, quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado relativos à amortização e remuneração dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI e/ou à Devedora seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e nas suas capacidades de honrar com as obrigações relativas aos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI, assim como na classificação de risco corporativo da Devedora, pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

Possibilidade de a Agência de Classificação de Risco ser alterada sem Assembleia Geral de Titulares de CRI

Conforme descrito neste Prospecto, a Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída, após a integralização da totalidade dos CRI, por qualquer uma das seguintes empresas, pela Devedora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de Assembleia Geral: (i) Moody's América Latina Ltda., agência de classificação de risco com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.101.919/0001-05, ou (ii) Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjunto 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.295.585/0001-40, o que poderá importar em reclassificação do rating segundo critérios da nova agência de classificação de risco, podendo os CRI ser negativamente afetados.

Risco de Adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/B3 (Segmento CETIP UTVM), tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3 (Segmento CETIP UTVM). A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 (Segmento CETIP UTVM) em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI e das Debêntures, ou ainda, que a remuneração dos CRI e das Debêntures deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual taxa de Remuneração, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios.

Ausência de Garantias

Não foram constituídas garantias para assegurar a amortização integral dos CRI ou dos Créditos Imobiliário originados das Debêntures. Assim, caso ocorra um inadimplemento, pela Devedora, na amortização das Debêntures, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, é responsável por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de Fungibilidade

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a conta bancária da Emissora pertencente ao Patrimônio Separado, de n.º 21391-4, mantida na agência n.º 0350 do Itaú Unibanco S.A. ("Conta do Patrimônio Separado"). Entretanto, alguns pagamentos poderão ser realizados diretamente em contas da Cedente ou da Emissora, que não a Conta do Patrimônio Separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Cedente. Os recursos indevidamente recebidos pela Cedente devem ser transferidos para a Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento do pagamento indevido, constituindo-se a Cedente como depositária de tais valores até a efetiva restituição. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta que não a conta do Patrimônio Separado poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e respectivos resultados operacionais.

Dentre as possíveis consequências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos investidores dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Emissora.

A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como o CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado da Emissora.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar e a outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora.

Fatores relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também a economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interferem consideravelmente no mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro.

A restrição do crédito internacional pode causar aumento do custo para empresas que têm receitas atreladas a moedas estrangeiras, reduzindo a qualidade de crédito de potenciais tomadoras de recursos através dos CRI, podendo afetar a quantidade de operações da Emissora.

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central a um eventual repique inflacionário, causa um *crowding-out* na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. As medidas do Governo Federal para controle da inflação historicamente elevadas frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Por exemplo, a taxa básica de juros no Brasil, estabelecida pelo Comitê de Política Monetária – COPOM, que é a taxa de juros adotada como referência para remunerar os detentores de títulos e valores mobiliários emitidos pelo Governo Federal e negociados através do Sistema Especial de Liquidação e Custódia, ou taxa SELIC, no final de 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 e 2017 foram de 10,75%, 11,00%, 7,25%, 10,00%, 11,75%, 14,25%, 13,75% e 7,00%, respectivamente.

Uma elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de "*risk-free*" de tais papéis -, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI. Além disso, a economia pode entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Devedora e sua capacidade de pagamento.

Esforços governamentais para combater a inflação podem retardar o crescimento da economia brasileira e gerar um efeito negativo nos negócios da Devedora.

Historicamente, o Brasil registrou altas taxas de inflação e, consequentemente, adotou políticas monetárias que resultaram em uma das maiores taxas reais de juros do mundo. De acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, as taxas de inflação de preços no Brasil foram de 5,90% em 2008, 4,31% em 2009, 5,91% em 2010, 6,50% em 2011, 5,84% em 2012, 5,91% em 2013, 6,41% em 2014, 10,67% em 2015 e 6,28% em 2016. Em 2017, a inflação acumulada nos últimos 12 meses recuou para 2,95%.

As medidas do Governo Federal para controlar a inflação, principalmente por meio do Banco Central do Brasil, incluíam, com frequência, a manutenção de uma política monetária rigorosa com altas taxas de juros, restringindo, desta forma, a disponibilidade de crédito e o crescimento econômico do Brasil. Quaisquer aumentos significativos nas taxas de juros poderão elevar o custo dos empréstimos da Devedora e ter um impacto significativo sobre as suas despesas financeiras e resultados operacionais. Quaisquer aumentos significativos nas taxas de juros podem ainda ter um impacto negativo no consumo da população e no potencial volume de vendas de lojistas da Devedora, afetando assim o desempenho de ativos existentes e a viabilidade de novos projetos, o que pode comprometer a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

A variação das taxas de juros demonstra ter uma alta correlação negativa com o preço de mercado dos valores mobiliários de emissão da Devedora. Variações na taxa de juros podem levar a uma perda substancial ou total dos investimentos em valores mobiliários de emissão da Devedora.

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, podem afetar adversamente as atividades da Devedora e o preço de mercado dos valores mobiliários de sua emissão.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia brasileira e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram em alterações das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. As atividades, condição financeira, resultados operacionais e futuros negócios da Devedora e o valor de mercado dos valores mobiliários de emissão da Devedora poderão vir a ser afetados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária e cambial;
- taxas de juros;
- mudanças nas regras e práticas contábeis;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades da Devedora, especialmente tributária;

- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior e ao investimento estrangeiro no país;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- racionamento de fornecimento e aumento de preços de energia elétrica; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras.

Por fim, o desempenho da economia brasileira tem sido historicamente influenciado pelo cenário político nacional. No passado, as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em queda do consumo e na desaceleração da economia, prejudicando o valor de mercado das ações de companhias listadas para negociação em bolsas de valores.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira.

Em decorrência de diversas pressões, o Real sofreu desvalorizações em relação ao Dólar e outras moedas ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas, durante as quais a frequência dos ajustes variou de forma diária e mensal, sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Por exemplo, em 31 de dezembro de 2009, a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar era de R$1,74 para cada dólar, R$1,67 em 31 de dezembro de 2010, R$1,88 em 30 de dezembro de 2011, R$2,04 em 31 de dezembro de 2012, R$2,36 em 31 de dezembro de 2013, R$2,65 em 31 de dezembro de 2014, R$3,96 em 31 de dezembro de 2015, R$3,26 em 31 de dezembro de 2016 e R$3,31 em 31 de dezembro de 2017. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou apreciação em relação ao Dólar novamente. As desvalorizações do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e de forma particular os resultados da Devedora, uma vez que os consumidores dos *shopping centers* da Devedora e de seus empreendimentos imobiliários poderiam ser afetados e, consequentemente, deixariam de adquirir produtos em seus *shopping centers* e/ou adquirir unidades de seus empreendimentos imobiliários. Além disso, uma desvalorização significativa do Real pode afetar a capacidade da Devedora de arcar com os custos denominados em moeda estrangeira e, consequentemente, causar um efeito adverso relevante nos seus resultados operacionais.

Como a operação da Devedora está essencialmente vinculada ao desempenho do varejo, a Devedora está exposta ao risco inflacionário, uma vez que este afeta a renda das famílias reduzindo assim o consumo no varejo. Além disso, a inflação também poderá aumentar o custo do endividamento da Devedora, impactando na sua capacidade de cumprir com suas obrigações relativas às Debêntures.

RISCOS DE MERCADO

Risco de taxas de juros

O risco de taxas de juros relaciona-se com:

Possibilidade de variações no valor justo empréstimos e financiamentos da Devedora indexados a taxas de juros pré-fixadas, no caso de tais taxas não refletirem as condições correntes de mercado.

Possibilidade de um movimento desfavorável nas taxas de juros, o que causaria um aumento nas despesas financeiras, em decorrência da parcela da dívida contratada a taxa de juros flutuantes.

Possibilidade de variações no valor justo de suas propriedades para investimento, devido a reflexos de variações da taxa de juros nos indicadores de risco e retorno utilizados no cálculo da taxa de desconto, incluindo índice beta, risco país e premissas de inflação.

A Devedora apresentava um saldo de empréstimos e financiamentos e debêntures, no passivo circulante e passivo não circulante, de R$1.958 milhões no trimestre findo em 31 de março de 2018, composto por empréstimos e financiamentos de R$1.487 milhões, e saldo a pagar de debêntures de R$471 milhões.

Caso os riscos acima indicados sejam materializados, o resultado financeiro da Devedora pode ser negativamente afetado e, consequentemente, impactar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Risco de crédito financeiro

O risco está relacionado à possibilidade da Devedora e suas Controladas computarem perdas derivadas da dificuldade de realização das aplicações financeiras de curto e longo prazo.

A Devedora apresentava um saldo de caixa e equivalentes de caixa de R$337 milhões no trimestre findo em 31 de março de 2018, composto principalmente por saldos de caixa, depósitos em conta corrente e aplicações financeiras livres e resgatáveis, sem qualquer penalidade, sem prejuízo da receita reconhecida ou risco de variação significativa de seu valor.

Caso o risco acima indicado seja materializado, o resultado financeiro da Devedora pode ser negativamente afetado e, consequentemente, impactar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. A Lei n.º 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997, entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos.

A falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização em geral poderá gerar um risco aos Titulares do CRI, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados emergentes e dos países da América Latina. A reação dos investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no mercado de títulos e valores mobiliários no Brasil. Por outro lado, crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio de direitos creditórios dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A Emissora não tem controle sobre quais medidas o Governo Federal poderá adotar no futuro na gestão da Política Econômica e não pode prevê-las. Por isso não é possível quantificar os impactos que tais medidas poderão gerar nos negócios da Emissora.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA

Manutenção de Registro de Companhia Aberta

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A Emissora foi autorizada em 30 de janeiro de 2015 a realizar emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA).

A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

Crescimento da Emissora e de seu Capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

A Importância de uma Equipe Qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o regime fiduciário e o patrimônio separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos relacionados aos fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para execução de diversas atividades tendo com a finalidade de atender o seu objeto social, tais como: assessores jurídicos, agentes fiduciários, empresas prestadoras de serviços de auditoria e cobrança de créditos pulverizados, agências classificadoras de risco, banco liquidante, coordenador líder para distribuir os Certificados de Recebíveis Imobiliários ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio, entre outros. A Emissora avalia os riscos relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências e restrições. A Emissora atua com a diversificação na contratação de seus fornecedores igualmente reconhecidos no mercado de modo a reduzir a dependência em relação aos prestadores de serviço em caso de falência dos mesmos ou alteração relevante na tabela de preços. No entanto, caso a Emissora não consiga implementar sua estratégia de diversificação dos prestadores de serviço a Emissora poderá ficar dependente de determinados fornecedores específicos, o que pode afetar os seus resultados.

Riscos relacionados aos clientes da Emissora

A Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária ou de agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Agronegócio, por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores o que pode reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio reduzindo assim as emissões e como consequência as receitas da Emissora.

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atua

Medidas tomadas pelo Governo Federal para mitigar a inflação podem aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Emissora não seja capaz de acompanhar estes efeitos de inflação. Como o repagamento dos Investidores está baseado no pagamento pela Emissora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar a liquidez dos valores mobiliários brasileiros.

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio.

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pode ser afetada desfavoravelmente.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

As operações de financiamento imobiliário ou do agronegócio apresentam historicamente uma relação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode afetar adversamente os resultados da Emissora.

Uma eventual redução do volume de investidores estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Efeitos relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514/97 que criou os Certificados de Recebíveis Imobiliários foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, podem proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

Toda arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Efeitos da Concorrência no Mercado de Securitização

O aumento da competição no mercado de securitização pode acarretar em redução de margem nas receitas de securitização em contraposição a uma manutenção do nível de custos fixos o que pode reduzir os lucros da Emissora.

Risco relacionados à regulação dos setores em que a Emissora atua

Atualmente o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários goza de benefício fiscal (a) quando da sua aquisição por pessoas físicas (isenção de imposto de renda), e (b) caso o Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser enquadrado na Lei 12.431 (benefício fiscal para investidores não residentes de paraísos fiscais).

Adicionalmente, a regulamentação do Conselho Monetário Nacional incentiva as instituições financeiras a investirem em Certificados de Recebíveis Imobiliários de lastros específicos. Tais benefícios podem ser restringidos ou extintos no futuro. Caso isso ocorra a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários pelos investidores poderá ser reduzida o que poderá impactar negativamente à Emissora.

Os rendimentos gerados por aplicação em Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRAs) por pessoas físicas estão atualmente isentos de Imposto de Renda, por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 11.033/04, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo.

Tais benefícios podem ser restringidos ou extintos no futuro. Caso isso ocorra, a demanda pela aquisição destes valores mobiliários pelos investidores poderá ser reduzida o que poderá impactar negativamente à Emissora.

Risco relacionados a questões socioambientais da Emissora

A Emissora adota políticas que previnem e proíbem o exercício de atividades da mesma ou de financiar através de suas emissões clientes que desrespeitam a legislação socioambiental ou colocam em risco a saúde pública e o meio ambiente.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Riscos relacionados aos clientes da Emissora

A Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária ou de agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Agronegócio, por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores o que pode reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio reduzindo assim as emissões e como consequência as receitas da Emissora.

Riscos relativos à limitação da responsabilidade da Emissora e ao Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do agronegócio e créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 11.076/04 (que dispões sobre os Certificados de Recebíveis do Agronegócio) e da Lei nº 9.514/97, cujos patrimônios são administrados separadamente. Os patrimônios separados de cada emissão têm como principal fonte de recursos os respectivos créditos do agronegócio ou créditos imobiliários e suas respectivas garantias.

Qualquer atraso ou falta de pagamento de créditos do agronegócio ou imobiliários poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados. O patrimônio líquido da Emissora, em 31 de março de 2018, era de R$2.902.000,00 (dois milhões, novecentos e dois mil reais), ou seja, inferior ao Valor Total da Emissão. A Emissora não dispõe e não há garantias de que disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos aos Titulares de CRI, decorrentes da responsabilidade prevista nos termos do artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA

Condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados os shopping centers podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação dos espaços, e, consequentemente, causar um efeito adverso para a Devedora.

Os resultados operacionais dependem substancialmente da capacidade em locar os espaços disponíveis nos *shopping centers* nos quais a Devedora tem participação e/ou administra. Condições adversas nas regiões em que a Devedora opera podem reduzir os níveis de locação, restringir a possibilidade de aumentar o preço de locações, bem como diminuir as receitas de locação que estão atreladas às receitas dos lojistas. Caso os *shopping centers* não gerem receita suficiente para que a Devedora possa cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e resultados operacionais podem ser afetados. Os fatores a seguir, entre outros, podem causar um efeito adverso para a Devedora:

- períodos de recessão ou aumento das taxas de juros podem resultar no aumento dos níveis de vacância nos empreendimentos da Devedora;
- percepções negativas dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais os *shopping centers* da Devedora estão instalados;
- incapacidade de a Devedora atrair e manter locatários de primeira linha;
- queda dos preços das locações, inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais pelos locatários;
- aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade para incremento do capital;
- aumento de tributos incidentes sobre as atividades da Devedora; e
- mudanças regulatórias no setor de *shopping centers*, inclusive nas leis de zoneamento e na regulamentação fiscal.

A Devedora pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios.

Não há como garantir que quaisquer das metas e estratégias da Devedora para o futuro serão integralmente realizadas. Em consequência, a Devedora pode não ser capaz de expandir suas atividades e ao mesmo tempo replicar a estrutura de negócios, desenvolvendo a estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados. Adicionalmente, a Devedora pode não ser capaz de implementar padrões de excelência na sua gestão operacional, financeira e de pessoas. Caso não seja bem sucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos e em gestão, o direcionamento da política de negócios será impactado, o que pode causar um efeito adverso para a Devedora.

Devido às atividades de desenvolvimento e construção, a Devedora está sujeita a riscos associados a esse tipo de atividade.

As atividades de desenvolvimento e construção de novos *shopping centers* incluem os seguintes riscos:

- a Devedora pode não prosseguir com as oportunidades de desenvolvimento depois da alocação de recursos para determinar sua viabilidade;
- os custos de construção dos projetos podem ultrapassar as estimativas originais da Devedora;
- as taxas de aluguel por metro quadrado podem ser inferiores às projetadas;
- a Devedora pode não conseguir financiamento em termos favoráveis para a construção de uma propriedade;
- a Devedora pode não concluir a construção e a ocupação de acordo com o cronograma estabelecido, representando um aumento nas despesas de serviço da dívida e nos custos de construção;
- a Devedora pode atrasar o registro dos direitos relativos às suas propriedades junto ao cartório de registro de imóveis pertinente;
- a Devedora pode ser responsabilizada por defeitos e problemas na construção; e
- a Devedora pode não obter, ou obter com atraso, as licenças e autorizações governamentais necessárias relativas a zoneamento, utilização do solo, construção, ocupação e outras.

Adicionalmente, o tempo exigido para o desenvolvimento, a construção e a ocupação dessas propriedades significa que a Devedora pode ter de esperar anos por um retorno de caixa significativo. Caso qualquer um dos eventos acima venha a ocorrer, a construção das propriedades poderá impedir seu crescimento e representar um efeito adverso sobre seus resultados operacionais. Além disso, as novas atividades de construção, independentemente de serem ou não bem sucedidas, exigem normalmente tempo e atenção significativos por parte da administração da Devedora. Qualquer um desses fatores relativos às atividades de desenvolvimento e construção em novos terrenos podem afetar adversamente à Devedora.

As propriedades adquiridas e as atividades de construção podem expor a Devedora a riscos ambientais e, por consequência, podem afetar adversamente os seus resultados operacionais.

A aquisição de propriedades e as atividades de construção podem sujeitar a Devedora a diversas obrigações, inclusive de caráter ambiental. As despesas operacionais podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, de acordo com diversas leis federais e locais, bem como resoluções e regulamentações, a Devedora pode ser considerada proprietária ou operadora das propriedades ou ter providenciado a remoção ou o tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas. Dessa forma, a Devedora pode ser responsável pelos custos de remoção ou tratamento de determinadas substâncias nocivas em suas propriedades. A Devedora pode incorrer em tais custos, os quais podem representar efeito adverso significativo em seus resultados operacionais e em sua condição financeira.

Os resultados operacionais dos shopping centers nos quais a Devedora detém participação e/ou administra dependem das vendas geradas pelas lojas neles instaladas.

Historicamente, o mercado de varejo tem sido suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral, o que tem levado à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações depende, entre outros, de vários fatores relacionados ao poder de compra dos consumidores e/ou que afetam a sua renda, inclusive a condição econômica brasileira e, em menor escala, mundial, a situação geral dos negócios, taxas de juros e de câmbio, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.

O desempenho da Devedora depende, em grande parte, do volume de vendas das lojas, assim como da capacidade dos lojistas em gerar movimento de consumidores dos *shopping centers* nos quais a Devedora participa e/ou administra. Os resultados operacionais e o volume de vendas nos *shopping centers* podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como, entre outros, declínio econômico, abertura de novos *shopping centers* competitivos em relação aos da Devedora e o fechamento ou queda de atratividade de lojas em *shopping centers* da Devedora.

Uma redução no movimento dos *shopping centers* da Devedora como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro fator pode resultar em uma diminuição no número de clientes que visitam as lojas desses empreendimentos, e, consequentemente, no volume de suas vendas, o que pode causar um efeito adverso para a Devedora, tendo em vista que a maior parte das suas receitas proveem do pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising nos espaços de circulação do público em *shopping centers*. A queda no número de clientes pode gerar perda de rentabilidade dos lojistas, e consequentemente, inadimplência e redução no preço e volume de merchandising em *shopping centers*.

Parcela do aumento das receitas e lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos *shopping centers* por administrados ou nos quais a Devedora tem participação, em especial aqueles produtos de alto valor agregado. Uma queda na demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias brasileira e global, pode resultar em uma redução das receitas dos lojistas, e, consequentemente, causar um efeito adverso para a Devedora.

O fato dos shopping centers serem espaços públicos pode gerar consequências que fogem do controle de suas respectivas administrações, o que pode acarretar danos materiais à imagem dos shopping centers da Devedora, além de poder nos gerar eventual responsabilidade civil.

Os *shopping centers*, por serem espaços de uso público, estão sujeitos a uma série de acidentes em suas dependências, que podem fugir do controle da administração do *shopping center* e de suas políticas de prevenção, e que, consequentemente, podem causar danos aos seus consumidores e frequentadores. No caso da ocorrência de tais acidentes, o *shopping center* envolvido administrado pela Devedora pode enfrentar sérios danos de imagem e materiais, tendo em vista que o movimento dos consumidores pode cair em decorrência da desconfiança e insegurança gerada. Além disso, a ocorrência de acidentes pode sujeitar a Devedora à imposição de responsabilidade civil e/ou à obrigação do ressarcimento às vitimas, inclusive por meio do pagamento de indenizações, o que pode ter um efeito adverso para a Devedora.

Em alguns dos shopping centers, a Devedora é condômina em condomínios edilícios, e como tal, pode ser responsáveis por eventuais contingências.

Em alguns dos *shopping centers*, a Devedora é condômina em condomínios edilícios, os quais serão responsáveis pelo pagamento dos valores relacionados a eventuais contingências de qualquer natureza relativas aos *shopping centers*. Não há garantias de que tais condomínios disporão dos recursos necessários ao pagamento dessas eventuais contingências caso elas se materializem. Caso os condomínios não possuam recursos para fazer frente a qualquer pagamento devido pelos *shopping centers*, a Devedora, na qualidade de condômina, pode ser demandada a realizar tais pagamentos, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos seus negócios e resultados.

Caso a Devedora perca e/ou não seja capaz de atrair profissionais qualificados, a capacidade de crescimento e a execução da estratégia de negócios podem causar efeito adverso para a Devedora.

A concretização da estratégia, no que se refere à execução dos negócios, bem como a seleção, estruturação, direcionamento e execução dos investimentos da Devedora no setor de *shopping centers*, dependem significativamente do comprometimento e das habilidades de alta administração e da equipe da Devedora. Nesse sentido, o sucesso e crescimento futuro estão diretamente relacionados à continuidade dos serviços desses administradores e da capacidade da Devedora em identificar, atrair e manter em seus quadros profissionais qualificados. O mercado em que a Devedora atua é competitivo e a Devedora não pode assegurar que terá sucesso em atrair e manter tais profissionais. A perda dos serviços ou o falecimento de qualquer destes profissionais pode ter um efeito adverso para a Devedora.

A Devedora pode ser responsabilizada por riscos relacionados à terceirização de parte substancial de suas atividades, o que pode afetar adversamente a Devedora.

A Devedora celebra contratos com empresas terceirizadas, que provêm uma quantidade significativa de mão de obra. Na hipótese de uma ou mais empresas terceirizadas não cumprirem com suas obrigações, em especial as trabalhistas, previdenciárias ou fiscais, a Devedora pode vir a ser considerada subsidiariamente responsável e, assim, ser obrigada a pagar tais valores aos empregados das empresas terceirizadas ou às autoridades competentes. Adicionalmente, a Devedora não pode garantir que empregados de empresas terceirizadas não tentarão ver reconhecido vínculo empregatício, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos seus negócios e resultados.

A Devedora pode enfrentar dificuldades para adquirir terrenos, inclusive por meio de permuta, com localização e preço considerados, pela Devedora, adequados e a concorrência na compra desses terrenos poderá levar a um aumento no custo de aquisição reduzindo os resultados.

Como parte da estratégia de crescimento, a Devedora desenvolve projetos *greenfield*. Para tanto, a Devedora depende, em grande parte, da capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável e em localizações estratégicas. Com o desenvolvimento imobiliário no Brasil e com o crescimento das atividades dos concorrentes, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos com localização e preço adequados para o desenvolvimento dos novos projetos. A consequente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo dos novos empreendimentos e diminuir os resultados. Assim, a Devedora pode ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente a consecução das suas estratégias e, por conseguinte, seus negócios.

A Devedora pode não ser bem sucedida na integração de aquisições com o portfólio atual de shopping centers, além do fato de que essas aquisições podem representar risco de exposição a responsabilidades relativas às contingências envolvendo shopping center ou sociedade adquirida.

Como parte da estratégia de negócios, a Devedora tem crescido por meio de aquisições estratégicas de participação acionária tanto nos *shopping centers* do portfólio atual como de novos *shopping centers*, e pretende continuar a implementar tal estratégia. A integração com sucesso de novos negócios depende da capacidade de gerir tais negócios satisfatoriamente e eliminar custos redundantes e/ou excessivos. A Devedora pode não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com essas aquisições, o que pode lhe afetar adversamente.

Aquisições também representam risco de exposição a responsabilidades relativas a contingências envolvendo *shopping centers* ou a sociedade adquirida, sua administração ou passivos incorridos anteriormente à sua aquisição. O processo de auditoria (due diligence) que a Devedora conduz com relação a uma aquisição e quaisquer garantias contratuais ou indenizações que possa receber dos vendedores de tais *shopping centers* podem não ser suficientes para proteger a Devedora ou compensar por eventuais contingências. Uma contingência significativa associada a uma aquisição pode afetar adversamente a Devedora.

Perdas não cobertas pelos seguros por contratados pela Devedora podem resultar em prejuízos, o que pode causar efeitos adversos para a Devedora.

A ocorrência de sinistros pode não estar integralmente coberta pelas apólices de seguros e pode vir a causar um efeito material adverso para a Devedora.

Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro dos quais a Devedora possa vir a ocorrer, o investimento integralizado pode ser perdido, total ou parcialmente, obrigando a Devedora a incorrer em custos adicionais para sua recomposição, e resultando em prejuízos em seu desempenho operacional. Adicionalmente, a Devedora pode ser responsabilizada judicialmente para indenizar eventuais vítimas de sinistros que venham a ocorrer, o que pode ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, sua condição financeira e seus resultados operacionais. Por fim, a Devedora pode não ser capaz de renovar suas apólices de seguro nas mesmas condições atualmente contratadas. Esses fatores podem ter um efeito adverso para a Devedora.

A política de remuneração dos executivos da Devedora está parcialmente ligada à performance e à geração de resultados da Devedora, o que pode levar a sua administração a dirigir os negócios e atividades da Devedora com maior foco na geração de resultados no curto prazo.

A política de remuneração da Devedora conta com um programa de remuneração variável e um Programa de Opção de Compra de Ações. O fato de parte da remuneração dos executivos estar ligada à performance e à geração de resultados da Devedora pode levar a administração a dirigir os negócios e atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que pode não coincidir com os interesses dos demais acionistas que tenham uma visão de investimento de longo prazo em relação às ações de emissão.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Devedora.

A Devedora é ré em processos judiciais e administrativos, nas esferas cível, tributária, econômica e trabalhista, cujos resultados não pode garantir que serão favoráveis ou que não sejam julgados improcedentes, ou, ainda, que tais ações estejam plenamente provisionadas.

Adicionalmente, a Devedora é parte em ações judiciais que visam à decretação da nulidade de decisões do CADE que entenderam ser lesivas à ordem econômica a inserção de cláusulas de exclusividade e de raio em contratos de locação do Iguatemi São Paulo, que proibia os locatários do Iguatemi São Paulo de se instalarem em determinados *shopping centers* da cidade ou em *shopping centers* localizados a uma determinada distância do Iguatemi São Paulo. Caso tenhamos decisões judiciais desfavoráveis em tais processos, os resultados da Devedora poderão ser afetados.

Por fim, as autoridades fiscais podem ter entendimentos ou interpretações diversos daqueles adotados pela Devedora na estruturação dos negócios, o que poderá acarretar em investigações, autuações ou processos judiciais ou administrativos, cuja decisão final poderá causar efeitos adversos para a Devedora.

Para maiores informações sobre os processos judiciais ou administrativos da Devedora, favor verificar o item 4.3 do Formulário de Referência da Devedora.

O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ser obtido em condições satisfatórias.

O crescimento da Devedora poderá exigir volumes significativos de capital, em especial para a aquisição ou o desenvolvimento de novas propriedades imobiliárias para o portfólio. Além do fluxo de caixa gerado internamente, a Devedora pode precisar levantar capital adicional, por meio de ofertas de valores mobiliários ou da contratação de empréstimos com instituições financeiras, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro das atividades. A Devedora não pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que o mesmo será obtido em condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades, o que pode prejudicar de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados operacionais.

Os contratos financeiros e outros instrumentos representativos de dívidas estabelecem obrigações específicas, sendo que eventual inadimplemento em decorrência da inobservância dessas obrigações pode acarretar o vencimento antecipado dessas obrigações e ter um efeito adverso para a Devedora.

A Devedora celebrou diversos instrumentos financeiros, alguns dos quais exigem o cumprimento de obrigações específicas. Eventuais inadimplementos a esses instrumentos que não sejam sanados tempestivamente ou em relação aos quais os credores não renunciem seu direito de declarar antecipadamente vencidas as dívidas, poderão acarretar a decisão desses credores de declarar o vencimento antecipado das dívidas representadas por referidos instrumentos, bem como podem resultar no vencimento antecipado de outros instrumentos financeiros de que a Devedora é parte. Os ativos e fluxo de caixa da Devedora podem não ser suficientes para pagar integralmente o saldo devedor das obrigações nessas hipóteses, o que pode afetar adversamente e de forma relevante a condição financeira e a capacidade de conduzir os negócios.

Na qualidade de proprietária dos imóveis onde se encontram os shopping centers nos quais a Devedora tem participação, a Devedora estará eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias que poderão representar um efeito adverso para a Devedora.

Na qualidade de proprietária dos imóveis nos quais se encontram os *shopping centers* nos quais a Devedora tem participação, a Devedora está eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. A Devedora está sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais em geral (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, e ainda custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. O pagamento de tais despesas pode causar um efeito adverso para a Devedora.

A Devedora compartilha o controle de alguns de seus shopping centers com outros investidores que podem ter interesses divergentes aos da Devedora.

A Devedora divide o controle de alguns de seus *shopping centers* com investidores institucionais, tais como fundos de pensão, e outros investidores que podem ter interesses divergentes aos da Devedora. Dessa forma, a Devedora depende da anuência desses investidores para a tomada de decisões significativas que afetem tais empreendimentos.

Os sócios da Devedora podem dificultar, atrasar ou mesmo não aprovar as expansões e outros projetos propostos pela Devedora.

Mencionados investidores, coproprietários em seus *shopping centers*, podem ter interesses econômicos diversos dos da Devedora, podendo agir de forma contrária à sua política estratégica e aos seus objetivos. Adicionalmente, caso a Devedora não seja capaz de atingir o quórum necessário para a aprovação destas deliberações, pode não conseguir implementar adequadamente suas estratégias de negócio, o que pode causar um efeito adverso para a Devedora.

Disputas com seus sócios podem ocasionar litígios judiciais, administrativos ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas da Devedora e impedir que os seus administradores mantenham o foco inteiramente direcionado aos negócios da Devedora, podendo causar efeito adverso para a Devedora, afetando consequentemente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar negativamente os titulares de CRI.

Riscos relacionados aos fornecedores e clientes:

A operação regular dos shopping centers da Devedora depende fundamentalmente de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica. Qualquer diminuição ou interrupção desses serviços pode causar dificuldades na operação dos shopping centers e, consequentemente, nos resultados dos seus negócios.

Os serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica, são fundamentais para a boa condução da operação dos *shopping centers* da Devedora. A diminuição ou interrupção desses serviços pode gerar como consequência natural o aumento dos custos e determinadas falhas na prestação de serviços. Para que a Devedora consiga manter tais serviços em funcionamento, como, por exemplo, energia elétrica, pode ser forçada a contratar empresas terceirizadas e especializadas, o que geralmente representa um gasto excessivo para a Devedora e um aumento significativo em suas despesas operacionais. Desse modo, qualquer diminuição ou interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais à condução dos seus negócios pode gerar efeitos adversos para a Devedora.

Aumentos no preço de matérias-primas poderão elevar seus custos e reduzir os retornos e os lucros.

O aumento no preço de matérias-primas básicas utilizadas na construção em geral, independentemente do fator causador de tal aumento (escassez da matéria-prima, aumento dos impostos, alterações nas taxas de câmbio, etc.) poderão afetar adversamente os negócios da Devedora e os valores mobiliários de sua emissão.

A Devedora poderá ser adversamente afetada em decorrência do não pagamento de aluguéis por seus inquilinos, da revisão dos valores dos aluguéis pagos por seus inquilinos ou do aumento de vacância nas lojas dos seus shopping centers.

Os aluguéis são a principal fonte de receitas da Devedora. O não pagamento de aluguéis por seus inquilinos e/ou a revisão que implique redução dos valores dos aluguéis pagos por seus inquilinos ou o aumento de vacância nos seus *shopping centers*, inclusive no caso de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu respectivo contrato de locação, implicarão no não recebimento ou redução de sua receita. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso para a Devedora.

Riscos relacionados ao setor de atuação da Devedora e sua respectiva regulação:

O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo, o que pode ocasionar uma redução do volume das operações da Devedora e lhe afetar adversamente.

O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O setor *shopping center* requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de *shopping centers* têm levado a modificações nos *shopping centers* existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos *shopping centers*. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação da rede de lojistas (tenant mix), âncoras, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações.

Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, ou companhias capitalizadas após a realização de ofertas públicas de ações passaram e passarão a atuar ainda mais ativamente no segmento de *shopping centers* no Brasil nos próximos anos, aumentando a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais de seus concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e seus resultados operacionais podem ser prejudicados de maneira relevante. Assim, na hipótese de agravamento desses fatores, uma diminuição do volume de suas operações pode ocorrer, influenciando negativamente os resultados da Devedora.

A construção de novos shopping centers próximos aos da Devedora poderá requerer investimentos não programados e/ou dificultar a sua capacidade em renovar locações ou locar espaços para novos lojistas, causando um efeito adverso para a Devedora.

A construção de *shopping centers* competitivos em áreas próximas às que se situam os empreendimentos da Devedora pode impactar a sua capacidade em locar seus espaços em condições favoráveis. O ingresso de novos concorrentes nas regiões em que a Devedora opera pode demandar um aumento não planejado nos investimentos em seus *shopping centers*, o que pode causar um efeito adverso para a Devedora.

Adicionalmente, a Devedora pode enfrentar dificuldades para renovar a locação das suas lojas ou locá-las para novos lojistas, o que pode gerar uma redução em seu fluxo de caixa e lucro operacional, tendo em vista a proximidade de concorrentes, o que pode resultar na mudança dos atuais lojistas dos seus *shopping centers* ou novos lojistas para os *shopping centers* concorrentes, resultando em uma maior possibilidade de haver vacância de espaços em seus empreendimentos.

A lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, complementada pela Lei 12.112 de 9 de dezembro de 2009 ("Lei de Locação") possui características peculiares e pode gerar riscos à condução dos negócios da Devedora e causar efeito adverso para a Devedora.

Os contratos de locação com os lojistas em seus *shopping centers* são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, geram determinados direitos ao locatário, como o direito à renovação compulsória do contrato de locação no caso de serem preenchidos determinados requisitos previstos em lei. Nesse sentido, uma eventual renovação compulsória do contrato de locação pode apresentar dois riscos principais que, caso efetivamente materializados, podem causar efeito adverso para a Devedora. São eles: (i) caso a Devedora deseje desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renovar e/ou adaptar o mix de lojas de seus *shopping centers*, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o locatário pode ter obtido ordem judicial que o permita permanecer nos *shopping centers* da Devedora por um novo período contratual; e (ii) caso a Devedora deseje, além da desocupação do espaço, a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão deve ocorrer no curso da ação judicial de renovação do contrato de locação, hipótese em que a definição do valor final do aluguel fica a cargo de sentença judicial. Dessa forma, a Devedora fica sujeita à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista.

A renovação compulsória de contratos de locação e/ou a revisão judicial do aluguel pago por lojistas, se decididos contrariamente aos seus interesses, podem afetar a condução dos negócios da Devedora e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

O setor de shopping centers está sujeito a regulamentação, o que poderá implicar maiores despesas ou obstrução do desenvolvimento de determinados empreendimentos, causando um efeito adverso para a Devedora.

As atividades da Devedora estão sujeita às leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças aplicáveis, dentre outros, à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente e do patrimônio histórico, locação e condomínio, que afetam as suas atividades. A Devedora é obrigada a obter e renovar periodicamente licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para desenvolver seus empreendimentos. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, podemos sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades cíveis e criminais.

Além disso, o poder público pode editar novas normas mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, incluindo as de natureza tributária, ou relacionadas às cláusulas contratuais acordadas com lojistas locatários ou cobrança de estacionamento, o que pode implicar gastos adicionais para a Devedora, de modo a adequar suas atividades a estas regras. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público pode ter um efeito adverso para a Devedora.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

9. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

- HISTÓRICO
- O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – SFI
- EVOLUÇÃO RECENTE DO MERCADO BRASILEIRO DE SECURITIZAÇÃO
- COMPANHIAS SECURITIZADORAS
- CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
- OFERTAS PÚBLICAS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
- REGIME FIDUCIÁRIO
- MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.185-35/01
- TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
- TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL ÀS SECURITIZADORAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

9. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

HISTÓRICO

A securitização de recebíveis teve sua origem nos Estados Unidos, em 1970, quando as agências governamentais ligadas ao crédito hipotecário promoveram o desenvolvimento do mercado de títulos lastreados em hipotecas.

Nessa época, os profissionais que atuavam no mercado definiam a securitização como "a prática de estruturar e vender investimentos negociáveis de forma que seja distribuído amplamente entre diversos investidores um risco que normalmente seria absorvido por um só credor".

O mercado de securitização iniciou-se com a venda de empréstimos hipotecários reunidos na forma de pool e garantidos pelo governo. A partir desta experiência, as instituições financeiras perceberam as vantagens desta nova técnica financeira, que visava o lastreamento de operações com recebíveis comerciais de emissões públicas de endividamento.

No Brasil, seu surgimento se deu em um momento histórico peculiar. Na década de 90, com as privatizações e a desestatização da economia, aliados a uma maior solidez na regulamentação, a negociação de crédito e o gerenciamento de investimentos próprios ficaram mais voláteis com a velocidade e a complexidade desse novo cenário. Dessa forma, tornou-se necessária a realização de uma reformulação na estrutura societária brasileira e uma profissionalização do mercado de capitais que passou a exigir títulos mais seguros e garantias mais sólidas nos moldes internacionais. Como consequência, o foco para a análise da classificação de riscos passou a ser a segregação de ativos.

Apesar de as primeiras operações terem sido realizadas a partir da década de 90, foi no ano de 1997 que diversas companhias utilizaram-se das securitizações como parte de sua estratégia de financiamento.

A Lei nº 9.514/97 fixou pela primeira vez no Brasil as regras e características de uma operação de securitização.

O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - SFI

A Lei nº 9.514/97, conhecida como Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário, tornando-se um marco para o fomento do mercado de securitização de créditos imobiliários no Brasil. O intuito da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário foi o de suprir as deficiências e limitações do Sistema Financeiro Habitacional – SFH, criado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1.964, e das respectivas disposições legais referentes ao assunto. A introdução do SFI teve por finalidade instituir um arcabouço jurídico que permitisse promover o financiamento imobiliário em geral em condições compatíveis com as da captação dos respectivos fundos.

A partir desse momento as operações de financiamento imobiliário passaram a ser livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais, sendo que, para essas operações, passou a ser autorizado o emprego de recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Dentre as inovações trazidas pela Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, destacam-se: as companhias securitizadoras, os certificados de recebíveis imobiliários, o regime fiduciário e a alienação fiduciária de coisa imóvel. As principais características e implicações de cada um dos elementos estão listadas a seguir.

EVOLUÇÃO RECENTE DO MERCADO BRASILEIRO DE SECURITIZAÇÃO

Uma característica interessante das operações registradas refere-se à natureza diversificada dos lastros utilizados. Ao longo dos anos, foram registrados CRI com lastro em operações de financiamento imobiliário residencial com múltiplos devedores pessoas físicas a operações com lastro em contratos de um único devedor, tais como os contratos de *built-to-suit*. Recentemente, foram registradas e emitidas operações com lastro em recebíveis ligados à atividade de shoppings centers.

No escopo destas operações, observam-se locatários de diversas naturezas, que incluem desde instituições financeiras até fabricantes de produtos de consumo, varejistas e diferentes prestadores de serviços. Essa diversidade atesta que a securitização de créditos imobiliários tem sido um instrumento amplo, capaz de conciliar objetivos comuns de diversas indústrias diferentes. A comparação com a evolução de outros instrumentos de financiamento ajuda, ainda, a capturar novos indícios sobre o sucesso do SFI em geral e dos CRI (como instrumento de financiamento em particular).

Fica claro que, mesmo diante da forte oscilação registrada entre os anos de 2005 e 2006, os CRI vem aumentando a sua participação e importância, quando comparado a outras modalidades de financiamento disponíveis.

COMPANHIAS SECURITIZADORAS

Companhias securitizadoras de créditos imobiliários são instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações com a finalidade de adquirir e securitizar créditos imobiliários e emitir e colocar, no mercado financeiro, certificados de recebíveis imobiliários, podendo, ainda, emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades. Assim, as companhias securitizadoras não estão limitadas apenas à securitização, sendo-lhes facultada a realização de outras atividades compatíveis com seus objetos.

Embora não sejam instituições financeiras, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário facultou ao CMN estabelecer regras para o funcionamento das companhias securitizadoras.

Para que uma companhia securitizadora possa emitir valores mobiliários para distribuição pública, esta deve obter o registro de companhia aberta junto à CVM, conforme o disposto no artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1.976 devendo, para tanto, seguir os procedimentos descritos na Instrução CVM nº 414/04.

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

O certificado de recebíveis imobiliários consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Trata-se de um título de crédito que se mostra apropriado ao financiamento de longo prazo, visto que, de um lado, é compatível com as características das aplicações do mercado imobiliário, estando vinculado às condições dos financiamentos contratados com os tomadores, e, de outro lado, reúne as condições de eficiência necessárias à concorrência no mercado de capitais, ao conjugar a mobilidade e agilidade próprias do mercado de valores mobiliários, bem como a segurança necessária para garantir os interesses do público investidor.

O certificado de recebíveis imobiliários é considerado valor mobiliário, para efeitos do artigo 2º, inciso III, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1.976. Ainda, conforme mencionado anteriormente, o CRI somente pode ser emitido por companhias securitizadoras e seu registro e negociação são realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Até fins de 2004, a emissão de certificado de recebíveis imobiliários era regulada pela Instrução CVM 284, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM 284, somente era possível a distribuição de certificado de recebíveis imobiliários cujo valor nominal fosse igual ou superior a R$300.000,00. Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM nº 414/04, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para o certificado de recebíveis imobiliários. A Instrução CVM nº 414/04 revogou a Instrução CVM nº 284, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. De acordo com a Instrução CVM nº 414/04, somente poderá ser iniciada uma oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários se o registro de companhia aberta da securitizadora estiver atualizado e após a concessão do registro pela CVM.

Dentre as disposições da Instrução CVM 414/04 acerca da oferta pública, destacam-se as seguintes:

(i) nas distribuições de certificados de recebíveis imobiliários destinadas para investidores não qualificados, exige a instrução que os créditos que lastreiam a emissão estejam sob regime fiduciário; e (i) sejam originados de imóveis com "Habite-se" concedido pelo órgão administrativo competente ou (ii) sejam originados da aquisição ou promessa de aquisição de unidade imobiliária vinculadas às incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação a que faz referência a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964;

(ii) é facultada a obtenção do registro provisório para a distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários se os certificados de recebíveis imobiliários forem destinados para investidores qualificados. Porém, caso o pedido de registro definitivo não seja formulado até o 30º dia do mês subsequente ao da concessão do registro provisório, este último será automaticamente cancelado;

(iii) o registro definitivo será cancelado se a companhia não proceder à formalização do termo de securitização ou não prestar garantia aos detentores dos certificados de recebíveis imobiliários, nos termos do artigo 7º, parágrafo 5º da Instrução CVM nº 414/04; e

(iv) observados os requisitos da Instrução CVM nº 414/04, após 18 (dezoito) meses da data do encerramento da Oferta, os certificados de recebíveis imobiliários destinados a investidores qualificados podem ser adquiridos por investidores não qualificados.

Os créditos imobiliários que lastreiam a emissão de certificado de recebíveis imobiliários deverão observar o limite máximo de 20% (vinte por cento), por devedor ou coobrigado. O percentual de 20% (vinte por cento) poderá ser excedido quando o devedor ou o coobrigado: (i) tenha registro de companhia aberta; (ii) seja instituição financeira ou equiparada; ou (iii) seja sociedade empresarial que tenha suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social imediatamente anterior à Data de Emissão dos CRI elaboradas em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações, e auditadas por auditor independente registrado na CVM, ressalvado o disposto no artigo 5º, parágrafo 4º da Instrução CVM nº 414/04.

Poderá ser dispensada a apresentação das demonstrações financeiras no caso dos CRI que: (i) sejam objeto de oferta pública de distribuição que tenha como público destinatário exclusivamente sociedades integrantes do mesmo grupo econômico, e seus respectivos administradores, sendo vedada a negociação dos CRI no mercado secundário; ou (ii) sejam destinados para não mais do que 50 investidores profissionais.

A oferta pública de distribuição de certificado de recebíveis imobiliários será realizada com observância do disposto na Instrução CVM nº 400/03 e na Instrução CVM nº 414/04.

REGIME FIDUCIÁRIO

A Lei do Sistema de Financiamento Imobiliários contemplou a faculdade de adotar-se um mecanismo de segregação patrimonial para garantia do investidor que venha a adquirir os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela companhia securitizadora. Este mecanismo é denominado de regime fiduciário.

O regime fiduciário é instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do termo de securitização de créditos imobiliários e submeter-se-á, entre outras, às seguintes condições: (i) a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão; (ii) a constituição de patrimônio separado, pelo termo de securitização, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão; (iii) a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos; (iv) a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação. O principal objetivo do regime fiduciário é fazer que os créditos que sejam alvo desse regime não se confundam com o patrimônio comum da companhia securitizadora, de modo que os patrimônios separados só respondam pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados e que a insolvência da companhia securitizadora não afete os patrimônios separados que tenham sido constituídos.

Instituído o regime fiduciário, caberá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles. Não obstante, a companhia securitizadora responderá com seu patrimônio pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.158-35/01

Embora a Medida Provisória nº 2.158-35/01 tenha trazido benefícios concretos com relação à tributação dos certificados de recebíveis imobiliários, seu artigo 76 acabou por limitar os efeitos do regime fiduciário que pode ser instituído por companhias securitizadoras, ao determinar que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos".

Assim, os créditos imobiliários e os recursos deles decorrentes que sejam objeto de patrimônio separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da companhia securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Sendo certo que nos casos de descaracterização do Patrimônio Separado para fins de pagamento de débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas da Emissora ou qualquer empresa do seu grupo econômico, a Emissora deverá reembolsar todo o valor retirado no limite do Patrimônio Separado.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS

A emissão dos certificados de recebíveis imobiliários é realizada por meio de termo de securitização de créditos, que vincula os respectivos créditos imobiliários à série de títulos emitidos pela securitizadora.

O termo de securitização é firmado pela securitizadora e o agente fiduciário, e deverá conter todas as características dos créditos, incluindo a identificação do devedor, o valor nominal do certificado de recebíveis imobiliários, o imóvel a que os créditos estejam vinculados, espécie de garantia, se for o caso, dentre outras.

Para os créditos imobiliários que sejam objetos de regime fiduciário, o termo de securitização será averbado nos Cartórios de Registro de Imóveis em que estejam matriculados os respectivos imóveis, porém no caso de emissão de certificados de recebíveis imobiliários objeto de regime fiduciário e lastreados em créditos representados por cédulas de crédito imobiliário, o termo de securitização será registrado na instituição custodiante, mencionando o patrimônio separado a que estão afetados.

TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL ÀS SECURITIZADORAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

As companhias securitizadoras estão sujeitas à tributação pelo IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração) e pela CSLL (alíquota de 9%), com base no lucro real, nos termos do artigo 14, inciso VII, da Lei nº 9.718, bem como pelo PIS (à alíquota de 0,65%) e pela COFINS (alíquota de 4%), com base no regime cumulativo dessas contribuições, nos termos da Lei nº 9.718, artigo 3º, parágrafos 5º a 9º, da Lei nº 10.833, artigo 10, inciso I, da Lei nº 10.637, artigo 8º, inciso I, e da Lei nº 10.684, artigo 18.

Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei nº 9.718, com redação dada pelo artigo 2º da Medida Provisória nº 2.158-35/01, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários, nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514/97, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de *spread*.

10. INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA

- SUMÁRIO DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

10. INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA

Este sumário é apenas um resumo das informações da Emissora. As informações completas sobre a Emissora estão no seu Formulário de Referência. Leia-o antes de aceitar a Oferta.

SUMÁRIO DA EMISSORA

Este sumário é apenas um resumo das informações da Emissora. As informações completas sobre a Emissora estão no seu Formulário de Referência. Asseguramos que as informações contidas nesta seção são compatíveis com as apresentadas no Formulário de Referência da Emissora.

Conforme a faculdade descrita no item 5.1, Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, para a consulta ao Formulário de Referência, acesse www.cvm.gov.br (neste website, acessar "Central de Sistemas","Informações sobre Companhias", " Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)", buscar "Ápice Securitizadora S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Ápice Securitizadora S.A.". Posteriormente, clicar em "Formulário de Referência").

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Breve Histórico

A Emissora (anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.) é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, cuja sede social foi alterada para cidade de São Paulo – SP. Sua controladora é a True One Participações S.A. e Cadência Participações Ltda.. Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 a Emissora não possuía qualquer histórico operacional ou de negócios que possam suportar a alteração de sua classificação de pré- operacional, ressaltando-se que até 2 de agosto de 2012 a Emissora era controlada por outros controladores. No entanto, em 2 de agosto de 2012, Fernando Cesar Brasileiro e Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda. adquiriram a totalidade das ações da Emissora e em 25 de maio de 2018 as ações da Emissora foram transferidas as sociedades do grupo empresarial, True One Participações S.A. e Cadência Participações Ltda.. Nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e emissões de certificados de recebíveis do agronegócio realizadas pela Emissora, 100% (cem por cento) foram realizadas com a constituição do respectivo patrimônio separado, sendo que nenhuma emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio da Emissora conta com a sua coobrigação.

Negócios, Processos Produtivos, Produtos e Serviços Oferecidos

Em 30 de janeiro de 2015, por meio de assembleia geral, a Emissora alterou a sua razão social para Ápice Securitizadora S.A. e o seu objeto social para as seguintes atividades:

(i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios, bem como em direitos creditórios do agronegócio;

(ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários;

(iii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários e de Certificado de Recebíveis do Agronegócio, podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários;

(iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514/97, da Lei 11.076/04 e outras disposições legais aplicáveis; e

(v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de diretos creditórios do agronegócio.

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento

A Emissora é companhia securitizadora de créditos, conforme o item "*Negócios, Processos Produtivos, Produtos e Serviços Oferecidos*" imediatamente acima e, desta forma, não há produtos e serviços em desenvolvimento.

Administração da Emissora

A administração da Emissora compete ao Conselho de Administração e à Diretoria. A representação da Emissora caberá à Diretoria, sendo o Conselho de Administração um órgão deliberativo.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, eleitos pela assembleia geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

A assembleia geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice Presidente do Conselho de Administração e poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração. Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima assembleia geral.

Conforme previsto no Estatuto Social da Emissora, compete ao Conselho de Administração:

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Emissora;
(ii) eleger e destituir os Diretores da Emissora e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela assembleia geral;
(iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Emissora, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;
(iv) convocar a assembleia geral, quando julgar conveniente;
(v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
(vi) escolher e destituir os auditores independentes;
(vii) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Emissora;
(viii) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Emissora;

(ix) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela assembleia geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;

(x) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Emissora sem a constituição de patrimônio separado;

(xi) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e

(xii) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei das Sociedades por Ações, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável.

O Conselho de Administração da Emissora é composto pelos seguintes membros:

Nome	**Cargo no Conselho de Administração**	**Data de Eleição**	**Término do Mandato**
Fernando Cesar Brasileiro	Presidente	30/04/2018	AGO que examinar as DFs do exercício de 31/12/2020
Rodrigo Henrique Botani	Vice-presidente	30/04/2018	AGO que examinar as DFs do exercício de 31/12/2020
Mauricio Katsumi Fukuda	Membro efetivo	30/04/2018	AGO que examinar as DFs do exercício de 31/12/2020

Diretoria

A Diretoria será composta por, no mínimo 2 (dois) e, no máximo, 5 (cinco) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 3 (três) anos, permitida a reeleição, sendo um deles designado Diretor Presidente e os demais Diretores sem designação específica.

Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído.

Compete à Diretoria a representação da Emissora, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração.

Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituídos, nos termos do Estatuto Social deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado.

Compete ao Diretor Presidente da Emissora, entre outras atribuições:

(i) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;
(ii) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas no Estatuto Social; e
(iii) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Emissora, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas.

A Diretoria da Emissora é composta pelos seguintes membros:

Nome	**Cargo no Conselho de Administração**	**Data de Eleição**	**Término do Mandato**
Arley Custódio Fonseca	Diretor de Estruturação e de Operações	30/04/2018	AGO que examinar as DFs do exercício de 31/12/2020
Fernando Cesar Brasileiro	Diretor Presidente e de Relação com Investidores	30/04/2018	AGO que examinar as DFs do exercício de 31/12/2020

Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Emissora

O capital social da Emissora é de R$400.000,00 (quatrocentos mil reais), dividido em 400.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal e está divido entre os acionistas da seguinte forma:

Acionista	**ON**	**%**	**PN**	**% do capital social total**
Cadência Participações Ltda.	4.000	1	0	1
True One Participações S.A.	396.000	99	0	99

Descrição do Patrimônio Líquido da Emissora

Em 31 de março de 2018, o patrimônio líquido da Emissora era de R$2.902.000,00 (dois milhões, novecentos e dois mil reais).

Ofertas Públicas Realizadas

A Emissora possui, em circulação: (i) 95 (noventa e cinco) emissões de certificados de recebíveis imobiliários, que resultam no montante de R$10.335.896.631,06 (dez bilhões, trezentos e trinta e cinco milhões, oitocentos e noventa e seis mil seiscentos e trinta e um reais e seis centavos); e (ii) 10 (dez) emissões de certificados de recebíveis do agronegócio, no montante de R$2.732.500.000,00 (dois bilhões, setecentos e trinta e dois milhões e quinhentos mil reais).

Todas as ofertas públicas foram realizadas com patrimônio separado sem coobrigação da Emissora.

PORCENTAGEM DE OFERTAS PÚBLICAS REALIZADAS PELA EMISSORA	
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com patrimônio separado	100% (cem por cento)
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com coobrigação da Emissora	0% (zero por cento)
(*) O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI da presente Emissão não conta com qualquer garantia adicional ou coobrigação da Emissora.	

Proteção Ambiental

A Emissora não aderiu, por qualquer meio, a padrões internacionais relativos à proteção ambiental.

Pendências Judiciais e Trabalhistas

A Emissora não possui processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, conforme itens 4.3, 4.4, 4.5, 4.6 e 4.7 do Formulário de Referência da Emissora.

Relacionamento com fornecedores e clientes

A Emissora mantém um relacionamento comercial com clientes e fornecedores, a fim de desenvolver seu objeto social, com foco, entre outros, na aquisição e securitização de direitos creditórios do agronegócio e imobiliários; na emissão de certificados de recebíveis do agronegócios e certificados de recebíveis imobiliários compatíveis com suas atividades; prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização, entre outros.

Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros

A Emissora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, pois não possui títulos emitidos no exterior, tendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional.

Contratos relevantes celebrados pela Emissora

Não há contratos relevantes celebrados pela Emissora.

Negócios com partes relacionadas

A Emissora não possui transações com partes relacionadas.

Patentes, Marcas e Licenças

A Emissora não detém quaisquer patentes, marcas ou licenças.

Número de Funcionários e Política de Recursos Humanos

A Emissora possui 12 (doze) colaboradores.

A política de recursos humanos da Emissora, datada de 23 de abril de 2013, e aprovada por sua diretoria, define as políticas corporativas de recursos humanos da Emissora, que suportem estrategicamente os negócios da Emissora e suas práticas de mercado.

Para fins de contratação, as vagas abertas para reposição, decorrentes de substituição de colaboradores, devem ser repostas dentro da política de cargos e salários aprovada, dentro do mesmo nível do colaborador substituído, recomendado pela diretoria e aprovado pela presidência da Emissora.

Adicionalmente, qualquer contratação com aumento de quadro deve ser solicitada, mediante justificativa, pelo departamento da Emissora interessado e previamente aprovada pela presidência da Emissora.

Concorrentes

A Emissora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre as principais: RB Capital Securitizadora S.A., Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., Gaia Agro Securitizadora S.A. e Octante Securitizadora S.A.

Efeitos da ação governamental nos negócios da Emissora

A atividade desenvolvida pela Emissora está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo das operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora.

Auditores Independentes responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 últimos exercícios sociais

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPEDENTES S/S
Período de Prestação de Serviços: 10/07/2013 a 31/03/2016 (abarca, dentre outros, a auditoria dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2013, 31 de dezembro de 2014 e 31 de dezembro de 2015)
CNPJ: 61.366.936/0001-25

Responsáveis técnicos:

- Acyr de Oliveira Pereira

Período de prestação de serviços: 10/07/2013 a 17/06/2014
CPF: 164.235.868-10
Endereço: Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, T-I-5º e 6º, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04543-900, Telefone (011) 25736421, Fax (011) 2573300, e-mail: juridico.sp@br.ey.com

- Marcos Alexandre S. Pupo

Período de Prestação de Serviços: 18/06/2014 a 13/08/2014
CPF: 197.375.598-00
Endereço: Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, T-I-5º e 6º, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04543-900, Telefone (011) 48312880, Fax (011) 48311076, e-mail: juridico.sp@br.ey.com

- João Ricardo P. Costa

Período de Prestação de Serviços: 14/08/2014 a 09/11/2015
CPF: 722.071.677-04
Endereço: Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, T-I-5º e 6º, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04543-900, Telefone (011) 48312880, Fax (011) 48311076, e-mail: juridico.sp@br.ey.com

- Marcio D. Berstecher

Período de Prestação de Serviços: 10/11/2015 a 31/03/2016
CPF: 150.000.128-79
Endereço: Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, T-I-5º e 6º, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04543-900, Telefone (011) 25736421, Fax (011) 2573300, e-mail: juridico.sp@br.ey.com

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES

Período de Prestação de Serviços: desde 01/04/2016
CNPJ: 10.830.108/0001-65

Responsáveis técnicos:

- Nelson Fernandes Barreto Filho

Período de prestação de serviços: 01/04/2016 a 16/01/2017
CPF: 044.310.248-16
Endereço: Av. Paulista, 37, cj. 12, Bela Vista, São Paulo, SP, Brasil, CEP 01311-000, Telefone (011) 38865135, Fax (011) 38874800, e-mail: nelson.barreto@br.gt.com

- Régis Eduardo Baptista dos Santos

Período de prestação de serviços: 17/01/2017
CPF: 279.477.848-09
Endereço: Engenheiro Luiz Carlos Berrini, Cjs 121 e 122 Cidade Monções, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04571-900, e-mail: nelson.barreto@br.gt.com

Principais fatores de risco da Emissora

Manutenção de Registro de Companhia Aberta.

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A Emissora foi autorizada em 30 de Janeiro de 2015 a realizar emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA).

A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

Crescimento da Emissora e de seu Capital.

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

A Importância de uma Equipe Qualificada.

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis.

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos relacionados aos fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para execução de diversas atividades tendo com a finalidade de atender o seu objeto social, tais como: assessores jurídicos, agentes fiduciários, empresas prestadoras de serviços de auditoria e cobrança de créditos pulverizados, agências classificadoras de risco, banco liquidante, coordenador líder para distribuir os Certificados de Recebíveis Imobiliários ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio, entre outros. A Emissora avalia os riscos relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências e restrições. A Emissora atua com a diversificação na contratação de seus fornecedores igualmente reconhecidos no mercado de modo a reduzir a dependência em relação aos prestadores de serviço em caso de falência dos mesmos ou alteração relevante na tabela de preços. No entanto, caso a Emissora não consiga implementar sua estratégia de diversificação dos prestadores de serviço a Emissora poderá ficar dependente de determinados fornecedores específicos, o que pode afetar os seus resultados.

Riscos relacionados aos clientes da Emissora

A Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária ou de agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Agronegócio, por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores o que pode reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio reduzindo assim as emissões e como consequência as receitas da Emissora.

11. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA E À CEDENTE

- DEVEDORA
- CEDENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

11. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA E À CEDENTE

As informações contidas nesta Seção foram obtidas e compiladas de fontes públicas (relatórios anuais, *websites* da Devedora, da Cedente e da CVM, jornais, entre outros) consideradas seguras pela Emissora e pelos Coordenadores.

DEVEDORA

Este sumário é apenas um resumo das informações da Devedora. O presente sumário não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de investir nos CRI. As informações contidas nesta seção foram obtidas e compiladas de fontes públicas (Formulário de Referência da Devedora, relatórios anuais, website da Devedora e da CVM, entre outros) consideradas seguras pela Emissora e pelos Coordenadores.

Breve Histórico

A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (anteriormente denominada La Fonte Empresa de Shopping Centers S.A.) foi constituída em 23 de maio de 1979 como uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada, tendo sido transformada em sociedade por ações em 11 de agosto de 1983. A Iguatemi é a empresa do Grupo Jereissati voltada para o segmento de shopping centers no Brasil, exercendo participação em empreendimentos que geram mais de 4.000 empregos diretos. A Iguatemi, fundada por Carlos Francisco Ribeiro Jereissati, iniciou suas atividades no ramo de shopping centers com a aquisição, em 1979, de todos os ativos da Construtora Alfredo Matias S.A., que incluíam uma participação no Iguatemi São Paulo.

Em maio de 1980, como parte de sua estratégia de crescimento, a Iguatemi inaugurou o Iguatemi Campinas, no qual é, atualmente, titular de 70,0% do empreendimento. Em abril de 1983, a Iguatemi inaugurou o primeiro empreendimento na região Sul do Brasil, o Iguatemi Porto Alegre, no qual detém atualmente 36,0% e, em outubro de 1991, inaugurou o Praia de Belas, outro importante shopping center na região Sul do Brasil, no qual a Iguatemi possui 37,55% de participação. Buscando consolidar sua estratégia em atender ao público de maior poder aquisitivo, inaugurou, em setembro de 1995, mais um shopping center na cidade de São Paulo, o Market Place, sendo este seu segundo shopping center na cidade de São Paulo e seu primeiro empreendimento imobiliário de uso misto, shopping com torres comerciais. A Iguatemi detém hoje uma participação de 100% no Market Place. Em setembro de 1996, visando ingressar no mercado de consumo do Rio de Janeiro, a Companhia inaugurou o Iguatemi Rio. Ainda em 1996, inaugurou o Iguatemi Caxias do Sul, seu terceiro empreendimento na região Sul do Brasil, onde hoje detém uma participação de 8,4%. No ano de 1997, concluiu a construção de mais um empreendimento, o Iguatemi São Carlos, seu segundo shopping center no interior do Estado de São Paulo.

Em fevereiro de 2007, a Iguatemi abriu seu capital, captando aproximadamente R$ 550 milhões e tornando-se, portanto, a primeira companhia de shopping centers a ser listada na B3. Em abril de 2007, foi inaugurado o Iguatemi Florianópolis, consolidando definitivamente sua presença na região Sul do país (a Iguatemi comprou 20,0% das quotas do empreendimento que viria a ser o Iguatemi Florianópolis enquanto o shopping ainda estava em construção e 10,0% adicionais foram adquiridos após a inauguração do shopping). A Iguatemi concluiu, em 3 de julho de 2007, a emissão de debêntures quirografárias, não conversíveis em ações. A emissão das debêntures e a oferta foram realizadas com base na deliberação da Reunião do Conselho de Administração realizada em 16 de maio de 2007. As debêntures representaram a 1ª emissão da Iguatemi. O valor total emitido corresponde a R$ 200 milhões, com a emissão de 20.000 debêntures ao valor nominal de R$10 mil cada, em série única, com prazo de 7 anos com vencimento no dia 1 de junho de 2014. Em 2007, a Iguatemi também adquiriu dois novos empreendimentos, o Shopping Center Galleria, na cidade de Campinas, no qual a Iguatemi possui participação de 100%, e o Esplanada Shopping Center, na cidade de Sorocaba, no qual a Iguatemi possui participação de 38%, consolidando assim a sua presença no interior de São Paulo. Em 2007, a Iguatemi também realizou três aumentos de participação nos seus shoppings existentes. Aumentou a sua participação em 33% no Iguatemi Rio (atingindo 60,7%), em 3,78% no Iguatemi Porto Alegre (atingindo 36%), e em 11% no Iguatemi São Paulo (atingindo 50,5%). Em 2008, a Iguatemi aumentou a sua participação no complexo do Market Place em 68% (atingindo

100%) e comprando 100% das duas torres comerciais que estão acopladas ao shopping. Em 27 de novembro de 2009, a Iguatemi sofreu uma alteração em seu controle acionário após realizar uma oferta pública de distribuição de ações 100% primária (*follow-on*), na qual captou aproximadamente R$ 410 milhões. Antes da oferta, o controlador detinha 54,46% do total de ações da Iguatemi e, após a oferta, passou a deter 53,91%. No final de março de 2010, a Iguatemi inaugurou o Iguatemi Brasília. O Iguatemi Brasília, onde a companhia detém 64% de participação, é o primeiro shopping center da Iguatemi na região e primeiro shopping center a carregar marcas internacionais fora do eixo Rio-São Paulo.

A Iguatemi concluiu, em 18 de março de 2011, a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações. A emissão das debêntures e a oferta foram realizadas com base na deliberação da Reunião do Conselho de Administração realizada em 01 de fevereiro de 2011. As debêntures representaram a 2ª emissão da Iguatemi. O valor total emitido corresponde a R$ 330 milhões, com a emissão de 33.000 debêntures ao valor nominal de R$10 mil cada, em série única, com prazo de 5 anos com vencimento no dia 1 de março de 2016. Em abril de 2011, foi inaugurado o Iguatemi Alphaville. A Iguatemi possui 78% do empreendimento e é a administradora do shopping. A Iguatemi concluiu, em 01 de fevereiro de 2012, a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações. A emissão das debêntures e a oferta foram realizadas com base na deliberação da Reunião do Conselho de Administração realizada em 4 de janeiro de 2012. As debêntures representaram a 3ª emissão da Iguatemi. O valor total emitido corresponde a R$300 milhões, com a emissão de 30.000 debêntures ao valor nominal de R$10 mil reais cada, em série única, com prazo de 6 anos com vencimento no dia 1º de fevereiro de 2018, com taxa de CDI +1,00% a.a. Em 14 de maio de 2012, a Iguatemi alienou a fração ideal da participação imobiliária detida, por meio de sua controlada CSC41 Participações Ltda., no Iguatemi Rio, pelo valor de R$ 196,9 milhões. Em junho de 2012 foi inaugurado o JK Iguatemi, onde a Iguatemi detinha 50% de participação. Em setembro de 2012 foi inaugurada a expansão do Shopping Center Galleria, onde a Iguatemi detinha 50% do empreendimento. Em dezembro de 2012, a Iguatemi adquiriu 5% do Shopping Center Iguatemi São Carlos, elevando sua participação neste shopping para 50%.

A Iguatemi concluiu, em 28 de fevereiro de 2013, a emissão de debêntures simples, em duas séries, nominativas e escriturais, não conversíveis em ações, da espécie quirografária. As debêntures representaram a 4ª emissão da Iguatemi. O valor total emitido corresponde a R$ 450 milhões, com a emissão de 40.000 debêntures na primeira série e 5.000 debêntures na segunda série nominativa ao valor nominal de R$10 mil cada, com prazo de vencimento em 15 de fevereiro de 2020 e em 15 de fevereiro de 2021, da primeira e da segunda série, respectivamente. Em 2 de julho de 2013, a Iguatemi concluiu a oferta pública de distribuição primária de ações (follow-on) no valor de R$ 425.364.100,00. Em 24 de setembro de 2013, a Iguatemi inaugurou o I Fashion Outlet localizado em Novo Hamburgo no estado do Rio Grande do Sul com 20.087 m² de ABL. Em 30 de Setembro de 2013 a Iguatemi inaugurou o Iguatemi Ribeirão Preto no interior do estado de São Paulo, com 44.100 m² de ABL. A companhia concluiu no dia 13 de novembro a aquisição dos 50% restantes do Shopping Center Galleria, passando a deter 100% deste shopping. Em 25 de novembro de 2013, a companhia inaugurou a expansão do shopping Praia de Belas adicionando ao todo mais de 17 mil m² de área bruta locada ao Shopping. Em 14 de novembro de 2013 a Iguatemi inaugurou o Iguatemi Esplanada, também no interior do estado de São Paulo com 39.550 m² de área bruta locada. No dia 14 de fevereiro de 2014, a Iguatemi comprou 14% do Shopping JK Iguatemi, elevando sua participação para 64%. Em 26 de abril de 2014, a companhia inaugurou o Iguatemi São José do Rio Preto no interior do estado de São Paulo com 42.125 m² de ABL.

No dia 30 de abril de 2015, a Iguatemi concluiu a expansão do Iguatemi Campinas, que acrescentou 19.171 m² de ABL total à Iguatemi. O complexo do Iguatemi Campinas passa a ter 105,9 mil m² de ABL e se consolida como o maior shopping da Iguatemi (73.492 m² de ABL se não for considerado o Boulevard Iguatemi, anexo ao empreendimento). Em 31 de julho de 2015 a Iguatemi adquiriu indiretamente 3,75% de participação no Shopping Pátio Higienópolis I (o Shopping Pátio Higienópolis é composto de duas partes, o Shopping I é a parte original do ativo, com 25,8 mil m² de ABL, e o Shopping II é a parte do ativo relacionada à expansão realizada em 2010, com 8,3 mil m² de ABL). Logo em seguida, em 1º de outubro de 2015, a Iguatemi adquiriu uma participação adicional de 8,4% do Shopping Pátio Higienópolis da Fundação Conrado Wessel, passando a deter uma participação total de 11,2% no empreendimento. Finalmente, em setembro de 2015, a Iguatemi concluiu a expansão do Iguatemi São Paulo, adicionando 1.188 m² de ABL total ao empreendimento. Em 27 de abril de 2016, a Iguatemi inaugurou a expansão do Iguatemi Porto Alegre, adicionando 20.376 m² de ABL total ao empreendimento (com esta expansão o shopping passa a ter um ABL total de 59.302 m²); e em junho de 2016 concluiu a torre comercial adjacente ao Shopping Iguatemi Porto Alegre, com 10.692 m2 de ABL total.

Atualmente, a Iguatemi possui dois novos shoppings em desenvolvimento nas cidades de Nova Lima (I Fashion Outlet Nova Lima) e Tijucas (I Fashion Outlet Santa Catarina).

Mercados de Atuação

Nos termos do seu estatuto social, a Devedora tem por objeto social: (i) a exploração comercial e o planejamento de Shopping Centers; (ii) a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto; (iii) a compra e venda de imóveis; (iv) a exploração de estacionamentos rotativos; (v) a intermediação na locação de espaços promocionais; (vi) a elaboração de estudos, projetos e planejamento em promoção e merchandising; (vii) o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social; e (viii) a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou associada por qualquer forma permitida em lei.

Nível de Endividamento

Exercício social	Soma de passivo circulante e não circulante	Tipo de índice	Índice de endividamento
31/12/2017	R$2.256.167.000,00	Índice de Endividamento	0,803869046

Constituição da Devedora, prazo de duração e data de registro na CVM

Data de constituição da Devedora	23/05/1979
Forma de constituição da Devedora	Constituída como sociedade limitada e transformada em sociedade anônima em 11/08/1983
País de constituição	Brasil
Prazo de duração	Indeterminado
Data de registro na CVM	02/02/2007

Condições de Competição nos Mercados

O setor imobiliário é altamente competitivo e fragmentado no Brasil, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes. Diversos empreendedores do setor imobiliário concorrem com a Devedora na administração e exploração de empreendimentos imobiliários. Outros competidores, inclusive estrangeiros em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente no segmento imobiliário no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência no setor. A Devedora acredita que seus principais concorrentes são Multiplan, BR Malls e Aliansce, que também atuam no segmento de shopping center.

Índices Financeiros

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com emissão das Debêntures (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta") não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto: (i) nos índices de atividade de giro de estoque, de prazo médio de recebimento, de prazo médio de pagamento ou de giro de ativos permanentes; (ii) nos índices de endividamento de cobertura de juros ou de cobertura de pagamentos fixos referentes às demonstrações de resultado de exercício dos últimos 12 (doze) meses; ou (iii) nos índices de lucratividade de margem bruta, de margem operacional, de margem líquida, de retorno sobre patrimônio líquido, de lucro por ação ou de índice de preço por lucro referentes às demonstrações de resultado de exercício dos últimos 12 (doze) meses.

Por outro lado, com relação (i) aos índices de liquidez de capital circulante líquido, índice de liquidez corrente ou índice de liquidez seco; (ii) ao índice de atividade de giro do ativo total; (iii) ao índice de endividamento geral; e (iv) ao índice de lucratividade de retorno sobe ativo total, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão das Debêntures (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativos dos Custos da Oferta"), de forma individualizada, impactarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, tais índices de acordo com a tabela abaixo.

A tabela abaixo apresenta, na coluna "Efetivo", os índices referidos no parágrafo imediatamente anterior calculados com base nas demonstrações financeiras da Devedora relativas ao trimestre encerrado em 31 de março de 2018, e na coluna "Ajustado", esses mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta e emissão das Debêntures, no montante de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais) e após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativos dos Custos da Oferta".

Indicadores Econômico-Financeiros		
Índice de Liquidez		
	Efetivo	**Ajustado**
Capital Circulante Líquido (R$ Mil)	185.492	434.361
Liquidez Corrente	1,55	2,29
Índice de Atividade		
	Efetivo	**Ajustado**
Giro do Ativo Total	0,141	0,134
Prazo Médio de Cobrança	79	79
Prazo Médio de Pagamento	54	54
Giro dos Ativos Permanentes	33,0	33,10
Índice de Endividamento		
	Efetivo	**Ajustado**
Endividamento Geral (%)	39,84%	42,84%
Índice de Cobertura de Juros	2,81	2,81
Grau de Endividamento	1,75	1,84
Composição do Endividamento	6,84%	6,50%
Índice de Lucratividade		
	Efetivo	**Ajustado**
Margem Bruta	74,2%	74,2%
Margem Operacional	78,0%	78,0%
Margem Líquida	32,7%	32,7%
Retorno Sobre Ativo Total	0,046	0,044
Retorno Sobre PL	0,081	0,081
Lucro por Ação	1,282	1,282
Índice Preço/Lucro	26,185	26,185

(1) O índice de liquidez de capital circulante líquido corresponde à subtração do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora

(3) O índice de atividade de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão da receita de venda de bens e/ou serviços dos últimos 12 meses pelo ativo total da Devedora.

(4) O Prazo Médio de Cobrança corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de contas a receber, dos ativos circulante e não circulante (saldo de contas a receber em 31/03/2017 acrescido do saldo de contas a receber em 31/03/2018 dividido por dois) pela (ii) receita líquida de vendas e serviços; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de doze meses encerrados em 31/03/2018 (365 dias).

(5) O índice do Prazo Médio de Pagamento corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de fornecedores (saldo de fornecedores em 31/03/2017 acrescido do saldo de fornecedores em 31/03/2018 dividido por dois) pelo (ii) custo das vendas e serviços; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de doze meses encerrados em 31/03/2018 (365 dias).

(6) O índice de giro do ativos permanentes corresponde ao quociente da divisão da (i) receita líquida de vendas e serviços dos últimos 12 meses, pelo ativo imobilizado da Devedora.

(7) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da soma dos empréstimos e financiamentos, obrigações por aquisição de bens e debêntures do passivo circulante e dos empréstimos e financiamentos, obrigações por aquisição de bens e debêntures do passivo não circulante; pelo (ii) ativo total da Devedora.

(8) O índice de cobertura de juros corresponde ao quociente da divisão, nos últimos 12 meses, (i) da receita antes dos juros e impostos (EBIT), pelas (ii) despesas (receitas) financeiras da Devedora.

(9) O índice de grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão do (i) passivo total pelo (ii) patrimônio líquido da Devedora.

(10) O índice de composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão do (i) passivo circulante pelo (ii) passivo total da Devedora.

(11) O índice de Margem Bruta corresponde ao quociente da divisão, nos últimos 12 meses, do (i) resultado bruto, pela (ii) receita líquida da Devedora.

(12) O índice de Margem Operacional corresponde ao quociente da divisão, nos últimos 12 meses, da (i) receita antes dos juros, imposto, amortização e depreciação (EBITDA) pela (ii) receita líquida da Devedora.

(13) O índice de Margem Líquida corresponde ao quociente da divisão, nos últimos 12 meses, do (i) lucro (prejuízo) líquido dos últimos 12 meses pela (ii) receita líquida da Devedora.

(14) O índice de Retorno sobre Ativo Total corresponde ao quociente da divisão do (i) lucro (prejuízo) líquido nos últimos 12 meses pelo (ii) ativo total da Devedora.

(15) O índice de Retorno sobre PL corresponde ao quociente da divisão do (i) lucro (prejuízo) líquido nos últimos 12 meses, pelo (ii) Patrimônio Líquido da Devedora.

(16) O índice de Lucro por Ação corresponde ao quociente da divisão do (i) lucro (prejuízo) líquido nos últimos 12 meses, pelo (ii) volume total de ações da Devedora em circulação.

(17) O índice Preço/Lucro corresponde ao quociente da divisão do (i) preço corrente da ação da Devedora, pelo (ii) Lucro por Ação, conforme definido, da Devedora.

Informações cadastrais da Devedora

Identificação da Devedora:	Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.218.147/0001-93
Registro na CVM:	Registro de companhia aberta perante a CVM, concedido sob o nº 02049-4 (código CVM), em 2 de fevereiro de 2007.
Sede:	Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar, Jardim Paulistano, CEP 01455-070, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Diretoria de Relação com Investidores:	Localizado na sede da Devedora. A Sra. Cristina Anne Betts é a responsável por esta Diretoria e pode ser contatada por meio do telefone (11) 3137-6845, e endereço de correio eletrônicocbetts@iguatemi.com.br .
Auditor Independente:	Ernst & Young Auditores Independentes S.S., inscrito no CNPJ nº 61.366.936/0001-25
Jornais nos quais divulga informações societárias:	As informações referentes à Devedora são divulgadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Valor Econômico". Os fatos relevantes da Devedora são divulgados no portal eletrônico do "Valor Econômico", cujo endereço na rede mundial de computadores é www.valor.com.br.
***Site* na Internet:**	As informações constantes do site da Devedora na internet não são partes integrantes neste Prospecto e não são nele inseridos por referência.

Experiência do Grupo Iguatemi em Operações de Securitização

A Devedora e a Cedente são empresas pertencentes ao grupo Iguatemi, que possui as seguintes experiências prévias em operações de securitização.

Em 23 de maio de 2013, a Iguatemi emitiu uma cédula de crédito bancário (CCB) em favor do Banco Itaú BBA com o valor principal de R$ 150.000.000,00, taxa de IPCA + 4% a.a ("*swapado*" para 92,5% CDI), juros semestrais e amortização no 8º ano. Com propósito especifico de construção do Shopping Center Iguatemi Rio Preto.

Na mesma data, o Banco Itaú BBA emitiu uma cédula de crédito imobiliário (CCI), representando os créditos da CCB, na forma escritural, representativa da totalidade dos créditos imobiliários da CCB, nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças, custodiado pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários. Em virtude da cessão dos créditos imobiliários decorrentes da CCB e representados integralmente pela CCI à RB Capital Companhia de Securitização, a Iguatemi e a SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda. ("SJRP"), constituíram, em favor da RB Capital Companhia de Securitização, em garantia do pagamento, as seguintes garantias: a) alienação fiduciária de 80% da Fração Ideal do Shopping Center Iguatemi Rio Preto, percentual este de que a SJRP é proprietária, conforme Escritura de Permuta e Outras Avenças celebrada em 23 de janeiro de 2013, registrada junto ao Registro de Imóveis competente em 4 de fevereiro de 2013, através do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado entre a Iguatemi, a SJRP e a RB Capital na mesma data; b) cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes de 80% dos rendimentos líquidos provenientes da exploração do Shopping Center Iguatemi Rio Preto, a ser constituída pela SJRP através do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças a ser celebrado entre a Iguatemi, a SJRP, o Itaú Unibanco S.A., a securitizadora e a AEMP Administradora de Empreendimentos Ltda., (AEMP); c) cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes de 64% dos rendimentos líquidos provenientes da exploração do Shopping Center Iguatemi Brasília até que o Futuro Shopping Center Iguatemi Rio Preto comece a performar; d) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de operação de derivativo contratada pela Devedora com o Itaú BBA em 27 de junho de 2013, através da Confirmação de Operação de Swap de Fluxo de Caixa n.º 109813060121200, contratado a taxa de 92,50% CDI.

O Banco Itaú BBA cedeu à RB Capital Companhia de Securitização os créditos imobiliários decorrentes da CCB com o propósito de emissão de certificados de recebíveis imobiliários, os quais foram ofertados por meio de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 414/04 e da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009. A CCI representativa da totalidade dos referidos créditos imobiliários constituíram o lastro dos CRI da 85ª série da 1ª emissão de CRI da RB Capital.

Em 01 de setembro de 2015, GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rodovia Dom Pedro I, S/N, KM 131,5, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.329.739/0001-53 se comprometeu a vender os imóveis matriculados sob nº 110.523 a 110.631 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, Estado de São Paulo, sobre os quais foi erigido o empreendimento imobiliário consistente em centro de varejo na modalidade Shopping Center, denominado por "Shopping Galleria", para a NOVA GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Av. Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, Campinas/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.643.326/0001-30, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Fração Ideal e Outras Avenças", que contou também com a fiança da Iguatemi. A RB Capital Companhia de Securitização adquiriu os créditos imobiliários oriundos dessa compra e venda e os vinculou a 108ª série da sua 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários, os quais foram objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

Em 28 de dezembro de 2015, IGUATEMI OUTLETS DO BRASIL LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vitta, nº 200, 9º andar, parte, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.796.511/0001-76 se comprometeu a vender a fração ideal de 54% (cinquenta e quatro por cento) do imóvel localizado na Rodovia BR 101, s/n, km 165, Bairro Sul do Rio, Cidade de Tijucas, Estado de Santa Catarina, objeto da matrícula nº 36.724 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tijucas, para a CSC 142 PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vitta, nº 200, 9º andar, parte, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.681.778/0001-06, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Fração Ideal e Outras Avenças". A RB Capital Companhia de Securitização adquiriu os créditos imobiliários oriundos dessa compra e venda e os vinculou à 134ª série da sua 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários, os quais foram objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.

Em 31 de março de 2016, SCIRP PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vitta, nº 200, 9º andar, parte, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.140.603/0001-42 se comprometeu a vender 32,50% de sua fração ideal de 88% detida sobre o Shopping Ribeirão Preto, matriculado sob nº 147.315 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo para a CSC 41 PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vitta, nº 200, 9º andar, parte, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.631.610/0001-68, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Fração Ideal e Outras Avenças". A RB Capital Companhia de Securitização adquiriu os créditos imobiliários oriundos dessa compra e venda e os vinculou à 137ª série da sua 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários, os quais foram objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.

Adicionalmente, em 1 de junho de 2016, SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 111, parte, CEP 06454-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.015.646/0001-17 se comprometeu a vender a fração ideal de 78% (setenta e oito por cento) do domínio útil dos imóveis localizados na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nºs 161.221 e 161.222 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, para a ORK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 111, parte, CEP 06454-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.163.430/0001-27, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Fração Ideal e Outras Avenças". A RB Capital Companhia de Securitização adquiriu os créditos imobiliários oriundos dessa compra e venda e os vinculou à 135ª série da sua 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários, os quais foram objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

Por fim, em 25 de julho de 2017, a Devedora realizou a sua 5ª emissão de debêntures, as quais foram subscritas e integralizadas pela Cedente. A RB Capital Companhia de Securitização adquiriu os créditos imobiliários oriundos das referidas debêntures e os vinculou à 159ª série da sua 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários, os quais foram objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

Informações Adicionais:

5

Visão Geral da Iguatemi

IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

A Iguatemi

- Eleita como a 24ª marca Mais Valiosa no Brasil pela IstoÉ Dinheiro[1]
- Única marca de shopping centers listada na pesquisa "As 50 Marcas Mais Valiosas no Brasil em 2017" da revista IstoÉ Dinheiro[1]

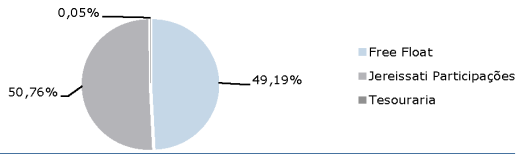
Portfólio Premium

- 16 Shoppings, 1 Outlet e 4 Torres Comerciais
- 2 Outlets no Pipeline
- Aquisições seletivas no passado
- Foco no público classe A e B
- Operações focadas na região Sul e Sudeste
- *"Melhores ativos nas melhores localizações"*

Destaques

- **Vendas de R$13,3 bilhões em 2017**
- **746 mil m² de ABL Total, sendo 455 mil m² de ABL próprio**
- **Receita Bruta CAGR 2006-2017: 19%**
- **EBITDA CAGR 2006-2017: 21%**
- **Lucro Líquido CAGR 2006-2017: 20%**

Composição Acionária



Ativos	% Iguatemi	ABL Total (m²)
Iguatemi São Paulo	58,45%	47.322
JK Iguatemi	64,00%	34.957
Pátio Higienópolis	11,51%	34.100
Market Place	100,00%	26.940
Iguatemi Alphaville	78,00%	31.312
Iguatemi Campinas	70,00%	73.492
Galleria	100,00%	33.146
Iguatemi Esplanada	55,37%	64.360
Iguatemi São Carlos	50,00%	22.323
Iguatemi Ribeirão Preto	88,00%	43.648
Iguatemi Rio Preto	88,00%	43.649
Área Proprietária[3]	100,00%	3.678
Iguatemi Porto Alegre	36,00%	59.302
Praia de Belas	37,80%	47.205
Iguatemi Florianópolis	30,00%	21.189
Iguatemi Caxias	8,40%	30.324
Iguatemi Brasília	64,00%	32.302
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	41,00%	20.115
Power Center Iguatemi Campinas [4]	77,00%	32.422
Total Shoppings(2)	***59,71%***	***701.786***

Fonte: Companhia (http://ir.iguatemi.com.br. Neste website, acessar "Serviços aos Investidores" e "Apresentações Institucionais" para acessar a "Apresentação Institucional 4T17 / 2017") e ("A Companhia" e, posteriormente, clicar em "Histórico e Perfil Corporativo").

(1) Fonte: Istoé Dinheiro – "As 50 Marcas Mais Valiosas do Brasil em 2017" www.istoedinheiro.com.br/skol-pensa-diferente

(2) Não considera os 44.241 m² de ABL de Torres

(3) Área no Shopping Esplanada detida pela Iguatemi através de subsidiária.

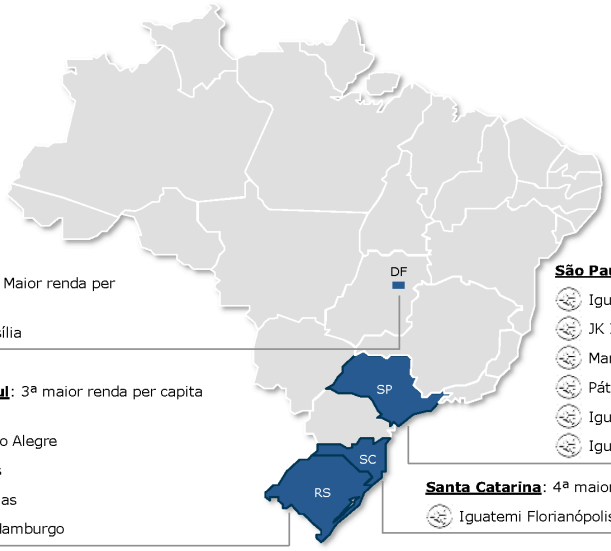
(4) Power Center Iguatemi Campinas anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.

6

Detalhamento do Portfólio

IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

Estado	# de Shoppings	ABL Próprio (m²)
SP (1)	11	373.738
RS (1)	4	53.836
DF	1	20.673
SC	1	6.357



Distrito Federal: Maior renda per capita do país (1)

- Iguatemi Brasília

Rio Grande do Sul: 3ª maior renda per capita do país (1)

- Iguatemi Porto Alegre
- Praia de Belas
- Iguatemi Caxias
- Outlet Novo Hamburgo

São Paulo: 2ª maior renda per capita do país (1)

- Iguatemi São Paulo
- JK Iguatemi
- Market Place
- Pátio Higienópolis
- Iguatemi Alphaville
- Iguatemi Esplanada
- Iguatemi Campinas
- Galleria
- Power Center Iguatemi Campinas
- Iguatemi São Carlos
- Iguatemi Ribeirão preto
- Iguatemi Rio Preto

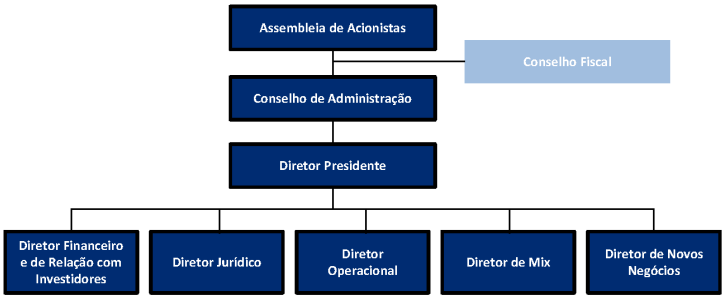
Santa Catarina: 4ª maior renda per capita do país

- Iguatemi Florianópolis

(1) IBGE – PNAD Contínua 2016
Fonte: Companhia (http://ir.iguatemi.com.br. Neste website, acessar "Serviços aos Investidores" e "Apresentações Institucionais" para acessar a "Apresentação Institucional 4T17 / 2017")

Governança Corporativa

IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA



Conselhos e Diretorias

- Conselho de Administração (CA): 6 conselheiros, sendo 2 conselheiros independentes
- Conselho Fiscal: 3 conselheiros efetivos
- Diretorias: Presidente, Financeiro e Relações com Investidores, Novos Negócios, Mix, Jurídico e Operacional.
- Diretorias Não-Estatutárias: Comercial, RH e Engenharia

IGTA3 ON

- Desde 2007, a Iguatemi está listada no Novo Mercado de Governança Corporativa da B3
- Ações em circulação (*free float*) de 49,19% da composição total
- Market Cap em 31/12/2017: R$ 6,95 bilhões
- Média Diária de Liquidez 4T17: R$ 35,903 milhões
- Valorização 2017: 47,69%
- Ingresso no Índice Bovespa em 01/01/2017

Fonte: Companhia (http://ir.iguatemi.com.br. Neste website, acessar "Serviços aos Investidores" e "Apresentações Institucionais" para acessar a "Apresentação Institucional 4T17/2017"); ("Governança Corporativa" e "Diretoria e Conselho de Administração", para ter acesso à "Diretoria Estatutária", "Conselho de Administração" ou "Conselho Fiscal"); ("Governança Corporativa" e "Estatuto Social e Políticas", para acessar o "Estatuto Social" datado de 06/02/2014)
B3 (http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/index.htm. Neste website, acessar "Empresas listados", buscar por "Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A." e clicar em "Eventos Corporativos" para visualizar a "Cotação Unitária desde: 07/02/2007").

Principais Indicadores Operacionais

IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

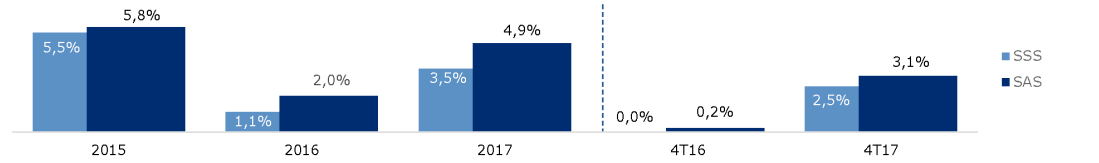
Indicadores de Performance	4T17	4T16	Var %	2017	2016	Var. %
ABL Total (m²)	746.027	746.027	0,0%	746.027	746.027	0,0%
ABL Própria (m²)	454.625	454.604	0,0%	454.625	454.604	0,0%
ABL Própria Média (m²)	454.625	454.603	0,0%	454.612	451.166	0,8%
ABL Total Shopping (m²)	701.786	701.786	0,0%	701.786	701.786	0,0%
ABL Própria Shopping (m²)	419.084	419.065	0,0%	419.084	419.065	0,0%
Total Shoppings (1)	17	17	0,0%	17	17	0,0%
Vendas Totais (R$ mil)	4.018.835	3.896.858	3,1%	13.272.439	12.719.258	4,3%
Vendas mesmas lojas (SSS)	2,5%	0,0%	2,5 p.p.	3,5%	1,1%	2,4 p.p.
Vendas mesma área (SAS)	3,1%	0,2%	2,9 p.p.	4,9%	2,0%	2,9 p.p.
Aluguéis mesmas lojas (SSR)	4,4%	6,5%	-2,1 p.p	5,8%	6,4%	-0,6 p.p.
Aluguéis mesma área (SAR)	4,1%	6,2%	-2,1 p.p.	5,9%	6,9%	-1,0 p.p.
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,2%	11,5%	-0,2 p.p.	12,1%	12,0%	0,1 p.p.
Taxa de Ocupação	94,2%	93,4%	0,8 p.p.	93,6%	93,5%	0,1 p.p.
Inadimplência líquida	0,2%	0,2%	0,0 p.p.	1,8%	2,8%	-1,0 p.p.

Considera Shopping Esplanada e Iguatemi Esplanada como um único empreendimento
(1) Considera o total de ativos
Fonte: Companhia (http://ir.iguatemi.com.br. Neste website, acessar "Serviços aos Investidores" e "Apresentações Institucionais" para acessar a "Apresentação Institucional 4T17 / 2017").

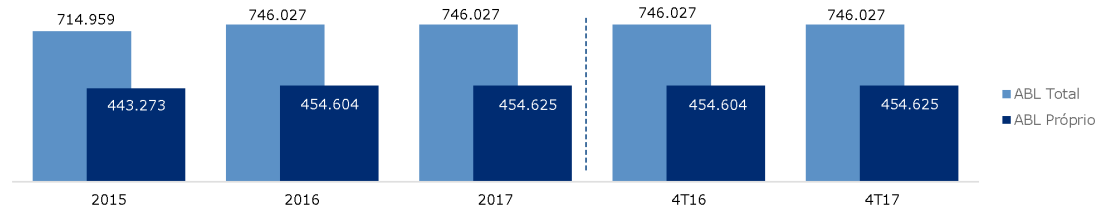
Principais Indicadores Operacionais

IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

Crescimento da Venda das Mesmas Lojas (SSS) e na Mesma Área (SAS)



Área Bruta Locável (m²)

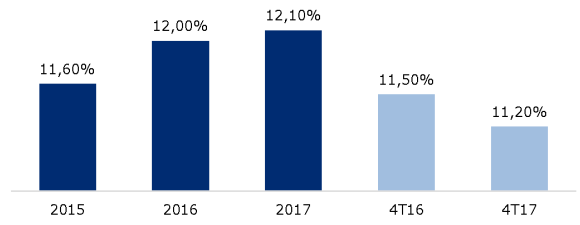


Fonte: Companhia (http://ir.iguatemi.com.br. Neste website, acessar "Serviços aos Investidores" e "Apresentações Institucionais" para acessar a "Apresentação Institucional 4T17 / 2017" e a "Apresentação Institucional 1T17") e (Neste website, acessar "Serviços aos Investidores" e "Fundamentos e Planilhas", para acessar a "Planilha de Fundamentos 4T17 / 2017").

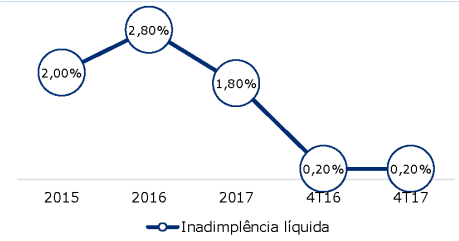
Principais Indicadores Operacionais

IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

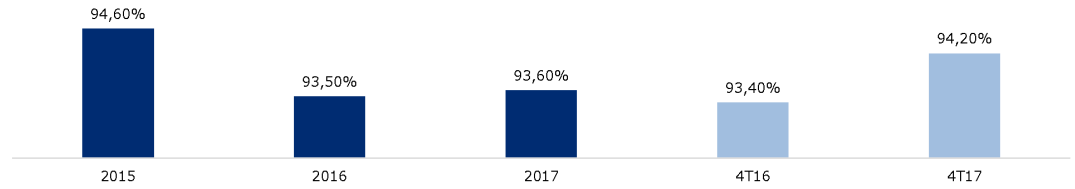
Evolução do custo de ocupação dos Shoppings Centers (% de vendas)



Evolução da inadimplência líquida da receita



Evolução da taxa de ocupação média (% de ABL)



Fonte: Companhia (http://ir.iguatemi.com.br. Neste website, acessar "Serviços aos Investidores" e "Apresentações Institucionais" para acessar a "Apresentação Institucional 4T17 / 2017" e a "Apresentação Institucional 1T17") e (Neste website, acessar "Serviços aos Investidores" e "Fundamentos e Planilhas", para acessar a "Planilha de Fundamentos 4T17 / 2017").

Demonstração de Resultados

IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

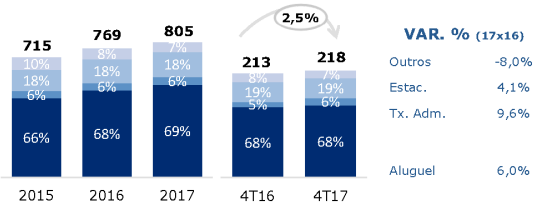
DRE Consolidada (R$ mil)	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var %
Receita Bruta	**218.292**	**213.043**	**2,5%**	**805.468**	**769.170**	**4,7%**
Impostos e descontos	-32.589	-29.291	11,3%	-113.312	-101.023	12,2%
Receita Líquida	**185.704**	**183.752**	**1,1%**	**692.156**	**668.147**	**3,6%**
Custos e Despesas	-46.044	-41.324	11,4%	-175.077	-166.779	5,0%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	10.526	91	11.467,0%	22.289	18.989	17,4%
Resultado de Equivalência Patrimonial	294	241	22,0%	1.190	939	26,7%
EBITDA	**150.480**	**142.760**	**5,4%**	**540.558**	**521.296**	**3,7%**
Margem EBITDA	*81,0%*	*77,7%*	*3,3 p.p.*	*78,1%*	*78,0%*	*0,1 p.p.*
Depreciação e Amortização	-26.729	-26.500	0,9%	-106.332	-108.321	-1,8%
EBIT	**123.751**	**116.260**	**6,4%**	**434.226**	**412.975**	**5,1%**
Margem EBIT	*66,6%*	*63,3%*	*3,4 p.p.*	*62,7%*	*61,8%*	*0,9 p.p.*
Receitas (Despesas) Financeiras	-42.118	-51.179	-17,7%	-171.810	-209.767	-18,1%
IR e CSLL	-17.415	-15.309	13,8%	-43.543	-39.013	11,61%
Lucro Líquido	**64.218**	**49.772**	**29,0%**	**218.873**	**164.195**	**33,30%**
Margem Líquida	*34,6%*	*27,1%*	*7,5 p.p.*	*31,6%*	*24,6%*	*7,0 p.p.*
FFO	**90.947**	**76.272**	**19,2%**	**325.205**	**272.516**	**19,33%**
Margem FFO	*49,0%*	*41,5%*	*7,5 p.p*	*47,0%*	*40,8%*	*6,2 p.p.*

Fonte: Companhia (http://ir.iguatemi.com.br. Neste website, acessar "Serviços aos Investidores" e "Apresentações Institucionais" para acessar a "Apresentação Institucional 4T17 / 2017")

Evolução Principais Linhas DRE

IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

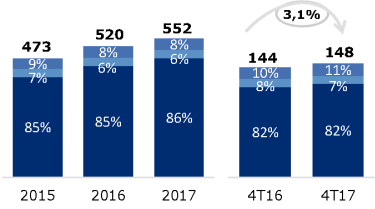
Receita Bruta (R$ milhões)



VAR. % (17x16)

Outros	-8,0%
Estac.	4,1%
Tx. Adm.	9,6%
Aluguel	6,0%

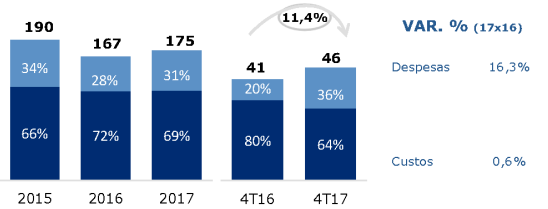
Receita de Aluguel (R$ milhões)



VAR. % (17x16)

Loc. Temp.	4,4%
Overage	-5,5%
Aluguel Mínimo	7,0%

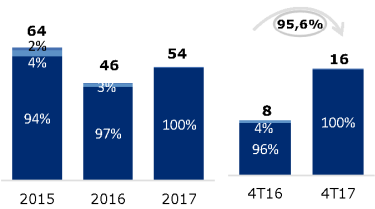
Custos e Despesas (R$ milhões) (1)



VAR. % (17x16)

Despesas	16,3%
Custos	0,6%

Despesas (R$ milhões) (1)



VAR. % (17x16)

Pré-op.	-
Rem. em ações	-95,3%
Desp. Adm.	19,5%

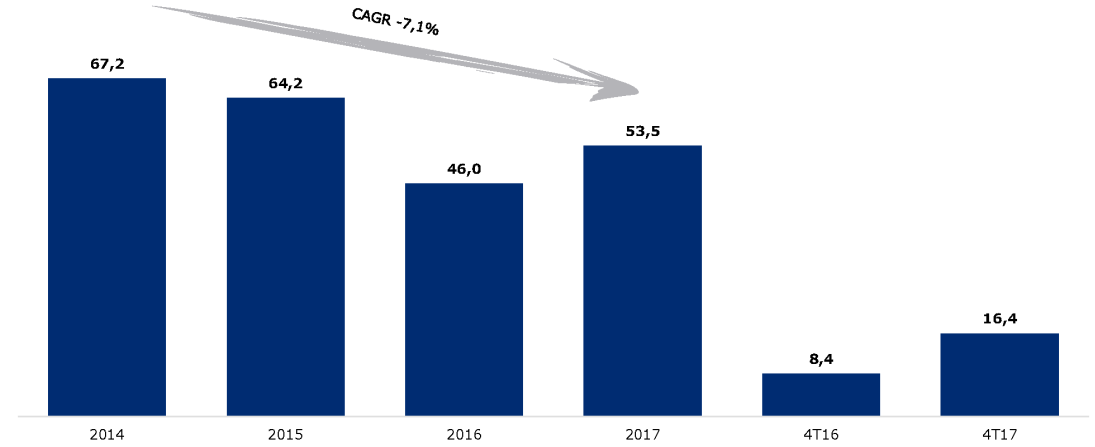
(1) Não inclui depreciação e amortização

Fonte: Companhia (http://ir.iguatemi.com.br. Neste website, acessar "Serviços aos Investidores" e "Apresentações Institucionais" para acessar a "Apresentação Institucional 4T17 / 2017" e a "Apresentação Reunião Pública Anual 2016" em 2016) e (Neste website, acessar "Serviços aos Investidores" e "Fundamentos e Planilhas", para acessar a "Planilha de Fundamentos 4T17 / 2017").

Despesas (1)

IGUATEMI Empresa de Shopping Centers SA

(R$ milhões)



(1) Não inclui depreciação e amortização

Fonte: Companhia (http://ir.iguatemi.com.br. Neste website, acessar "Serviços aos Investidores" e "Apresentações Institucionais" para acessar a "Apresentação Institucional 4T17 / 2017")"apresentação reunião publica Anual 2016" em 2016

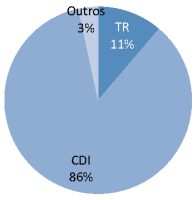
Endividamento

IGUATEMI Empresa de Shopping Centers SA

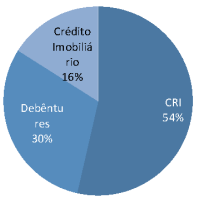
Endividamento

(R$ Mil)	31/12/2017	30/09/2017
Dívida total	**2.092.436**	**2.236.058**
Disponibilidades	489.416	560.649
Dívida líquida	**1.603.020**	**1.675.409**
EBITDA (LTM)	540.559	532.839
Dívida Líquida / EBITDA	**2,96x**	**3,14x**

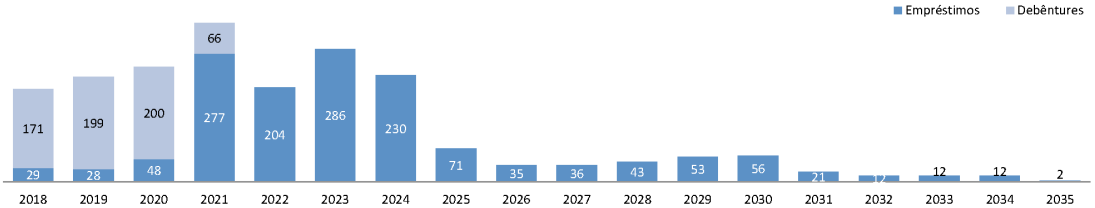
Perfil da Dívida por Indexador (1)



Perfil da Dívida por Modalidade (1)



Cronograma de amortização da dívida bruta R$ (MM) (1)



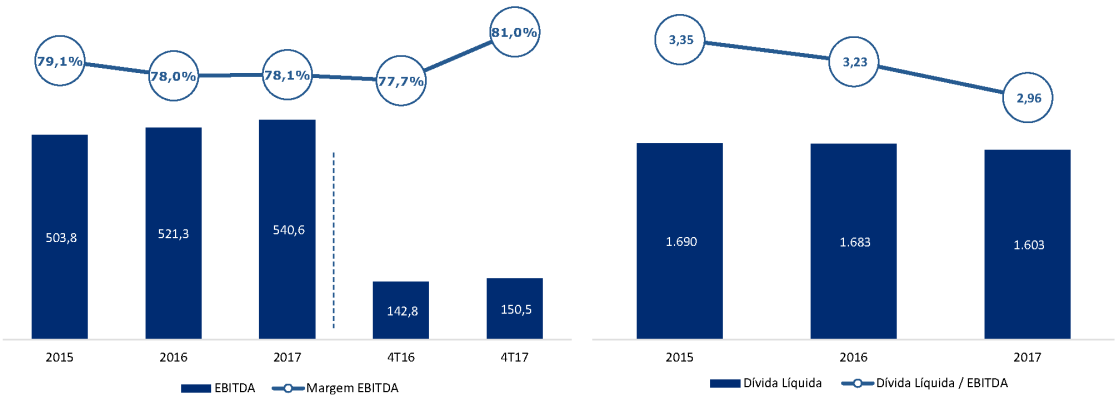
(1) Data base: 31/12/2017

Fonte: Companhia (http://ir.iguatemi.com.br. Neste website, acessar "Serviços aos Investidores" e "Apresentações Institucionais" para acessar a "Apresentação Institucional 4T17 / 2017")

Margem e Endividamento

IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

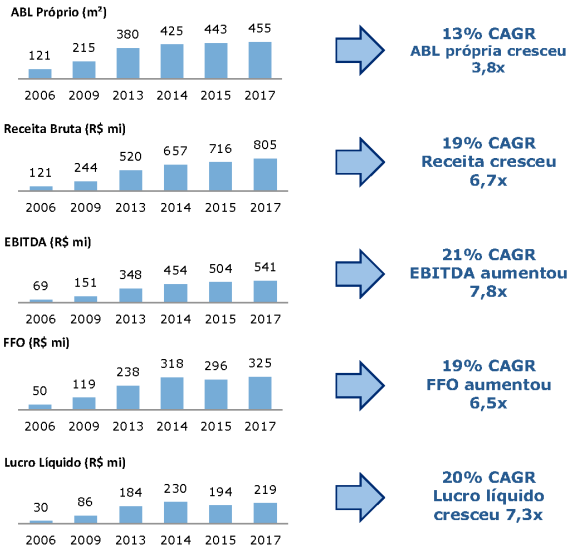
(R$ milhões)



Fonte: Companhia (http://ir.iguatemi.com.br. Neste website, acessar "Serviços aos Investidores" e "Fundamentos e Planilhas", para acessar a "Planilha de Fundamentos 4T17 / 2017") e (Neste website, acessar "Central de Resultados" e "Resultados Trimestrais", para acessar "Release de Resultados Trimestrais 4T17 / 2017", "Release de Resultados Trimestrais 4T16", "Release de Resultados Trimestrais 4T15").

Maior lucratividade por ABL

IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA



13% CAGR
ABL própria cresceu 3,8x

19% CAGR
Receita cresceu 6,7x

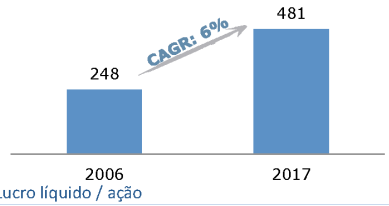
21% CAGR
EBITDA aumentou 7,8x

19% CAGR
FFO aumentou 6,5x

20% CAGR
Lucro líquido cresceu 7,3x

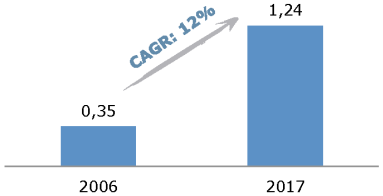
Lucro líquido / m²

(R$/m²)



Lucro líquido / ação

(R$/ação)



Fonte: Companhia (http://ir.iguatemi.com.br. Neste *website*, acessar "Serviços aos Investidores" e "Apresentações Institucionais" para acessar a "Apresentação Institucional 4T17 / 2017").

Overview do portfolio

IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

Ativos	Inauguração	Cidade	% Iguatemi	ABL Total (m²)	ABL Iguatemi (m²)	Receita 2017(1) por m² (R$)
Iguatemi São Paulo	1966	São Paulo	58,45%	47.322	27.660	4.840
JK Iguatemi	2012	São Paulo	64,00%	34.957	22.372	2.819
Pátio Higienópolis	1999	São Paulo	11,51%	34.100	3.925	3.385
Market Place	1995	São Paulo	100,00%	26.940	26.940	2.016
Iguatemi Alphaville	2011	Barueri	78,00%	31.312	24.423	1.510
Iguatemi Campinas	1980	Campinas	70,00%	73.492	51.444	1.881
Galleria	1992	Campinas	100,00%	33.146	33.146	976
Iguatemi Esplanada (2)	1991	Sorocaba	55,37%	64.360	35.636	1.403
Iguatemi São Carlos	1997	São Carlos	50,00%	22.323	11.162	691
Iguatemi Ribeirão Preto	2013	Ribeirão Preto	88,00%	43.648	38.410	542
Iguatemi Rio Preto	2014	São José do Rio Preto	88,00%	43.649	38.411	644
Área Proprietária(3)	-	Sorocaba	100,00%	3.678	3.678	-
Sub-total Sudeste			**69,12%**	**458.927**	**317.208**	-
Iguatemi Porto Alegre	1983	Porto Alegre	36,00%	59.302	21.349	2.331
Praia de Belas	1991	Porto Alegre	37,80%	47.205	17.843	1.431
Iguatemi Florianópolis	2007	Florianópolis	30,00%	21.189	6.357	1.626
Iguatemi Caxias	1996	Caxias do Sul	8,40%	30.324	2.547	1.032
Sub-total Sul			**30,44%**	**158.020**	**48.096**	-
Iguatemi Brasília	2010	Brasília	64,00%	32.302	20.673	1.748
Sub-total Distrito Federal			**64,00%**	**32.302**	**20.673**	-
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	2013	Novo Hamburgo	41,00%	20.115	8.247	649
Power Center Iguatemi Campinas (4)	-	Campinas	77,00%	32.422	24.965	134
Sub-total Premium Outlet & Power Center			**63,22%**	**52.537**	**33.212**	**-**
Sub-total Shoppings			***59,71%***	***701.786***	***419.189***	**-**
Torre Market Place I	1991	São Paulo	100,00%	15.685	15.685	-
Torre Market Place II	1992	São Paulo	100,00%	13.395	13.395	-
Torre Iguatemi São Paulo	2012	São Paulo	58,41%	4.469	2.610	-
Torre Iguatemi Porto Alegre	2016	Porto Alegre	36,00%	10.692	3.849	-
Sub-total Torres			***80,33%***	***44.241***	***35.539***	**-**
Total			**60,94%**	**746.027**	**454.731**	**-**

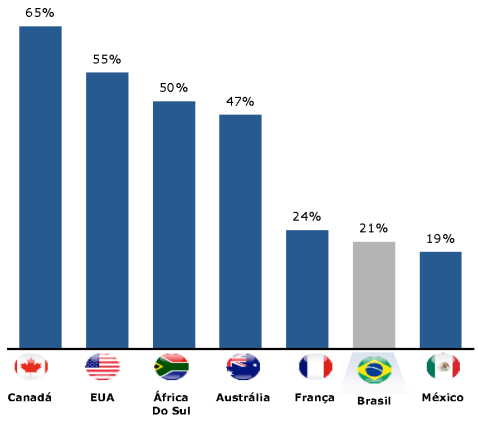
(1) Inclui Aluguel Mínimo + Overage + Aluguel Temporário e Estacionamento.
(2) Iguatemi detém 37,99% do Esplanada Shopping (27.663 m2) e 65,71% da expansão (36.697 m2).
(3) Área no Shopping Esplanada detida pela Iguatemi através de subsidiária.
(4) Power Center Iguatemi Campinas anexo ao Shopping Iguatemi Campinas.

Fonte: Companhia (http://ir.iguatemi.com.br. Neste website, acessar "Serviços aos Investidores" e "Apresentações Institucionais" para acessar a "Apresentação Institucional 4T17/2017").

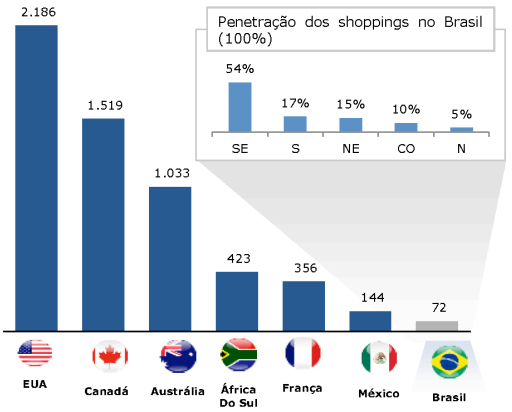
O mercado brasileiro ainda possui capacidade de desenvolvimento

IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA

Participação dos shoppings nas vendas totais do varejo



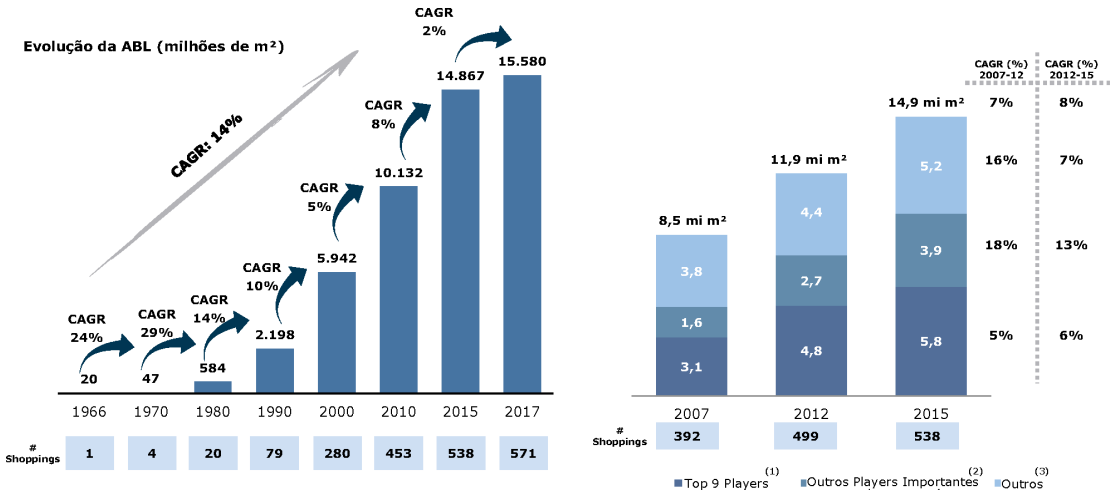
Penetração dos shoppings (ABL/mil habitantes)



Fonte: Companhia (http://ir.iguatemi.com.br. Neste website, acessar "Serviços aos Investidores" e "Apresentações Institucionais" para acessar a "Apresentação Institucional 4T17").

O setor de shopping centers apresentou forte crescimento nos últimos anos

IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA



(1) Fonte: Abrasce e Iguatemi, dados de 2017.

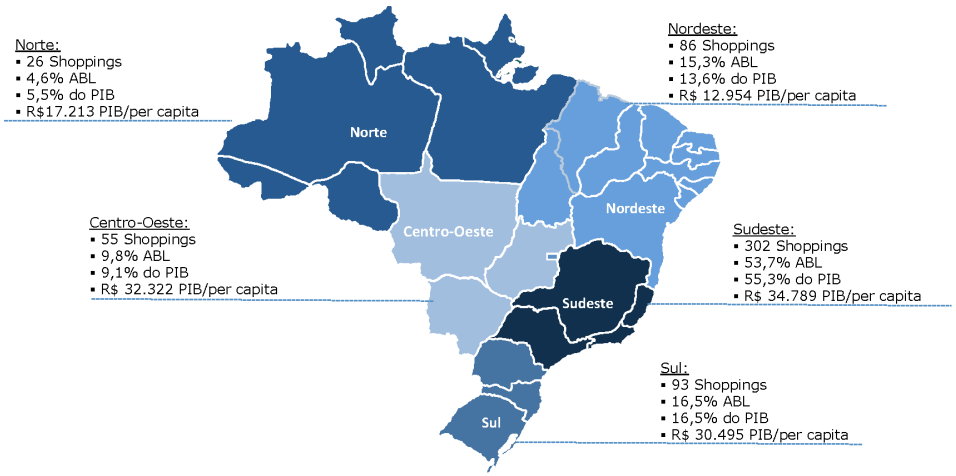
(2) Top 9 players: Iguatemi, Br Malls, Multiplan, Sonae Sierra, General Shopping, Aliansce, JCPM, Westfield, Brookfield, Ancar.

(3) Outros players importantes: FUNCEF, JHSF, Soifer, Savoy, CCP, Participa, IRB, REP, Tenco, Terral, Grupo Tacla, Shopinvest, Zaffari, Sá Cavalcanti, PatioMix, North Empreendimentos, Grupo Santa Isabel, Prosperitas, Grupo Lider, LGR, Previ.

Fonte: Companhia (http://ir.iguatemi.com.br. Neste website, acessar "Serviços aos Investidores" e "Apresentações Institucionais" para acessar a "Apresentação Institucional 4T17 / 2017").

Atingindo, em 2017, um total de 562 shoppings com 15 milhões de m² de ABL

IGUATEMI
Empresa de Shopping Centers SA



Fonte: Companhia (http://ir.iguatemi.com.br. Neste website, acessar "Serviços aos Investidores" e "Apresentações Institucionais" para acessar a "Apresentação Institucional 4T17 / 2017").

CEDENTE

A CSC 61 Participações Ltda. é uma sociedade empresária limitada pertencente ao grupo Iguatemi, constituída com objetivo de explorar comercialmente, planejar e prestar serviços de administração de shopping center e complexos imobiliários de uso misto, além de realizar compra e venda de imóveis e de explorar estacionamentos rotativos. A Devedora é cotista majoritária da Cedente.

12. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA

- RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E OS COORDENADORES
- RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA, A DEVEDORA E A CEDENTE
- RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA, O AGENTE FIDUCIÁRIO E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE
- RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E OS AUDITORES INDEPENDENTES
- RELACIONAMENTO ENTRE OS COORDENADORES, A DEVEDORA E A CEDENTE
- RELACIONAMENTO ENTRE A DEVEDORA, A CEDENTE, O AGENTE FIDUCIÁRIO E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE
- POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES ENTRE AS PARTES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

12. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA

Nenhuma das operações descritas abaixo são vinculadas à Oferta e/ou à Emissão e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre a Emissora, a Devedora, a Cedente e os Coordenadores e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, que estejam vinculadas à Oferta e/ou à Emissão. Dessa forma, na data deste Prospecto, não há quaisquer operações entre os Coordenadores e/ou seus respectivos conglomerados econômicos, a Devedora, a Cedente e a Emissora e/ou seus controladores diretos e indiretos e/ou suas controladas a serem liquidadas, total ou parcialmente, com os recursos dos CRI, com exceção do pagamento da cessão dos Créditos Imobiliários.

12.1. Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder

Além do relacionamento referente à presente Oferta, o conglomerado do Banco Bradesco S.A. manteve e mantém relacionamento comercial com a Emissora e suas controladas, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, e a Emissora poderá, no futuro, contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-la, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a Emissora não possuem quaisquer outras relações relevantes, bem como não possuem as sociedades dos respectivos grupos econômicos. Não há qualquer relação ou vínculo societário, nem relações de empréstimos e financiamentos, entre o Coordenador Líder e a Emissora, bem como qualquer conflito de interesse na contratação do Coordenador Líder para esta Oferta.

Na opinião da Emissora, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária líder da Oferta.

12.2. Relacionamento entre Emissora e BB-BI

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o BB-BI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto Preliminar, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

Não existe relacionamento societário entre o BB-BI e a Emissora.

Na opinião da Emissora, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do BB-BI como instituição intermediária da Oferta.

12.3. Relacionamento entre Emissora e Santander

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Santander e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto Preliminar, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

Não existe relacionamento societário entre o Santander e a Emissora.

Na opinião da Emissora, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Santander como instituição intermediária da Oferta.

12.4. Relacionamento entre Emissora e Formador de Mercado

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Formador de Mercado e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto Preliminar, não mantêm qualquer outro relacionamento societário relevante com a Emissora.

Não existe relacionamento societário entre o Formador de Mercado e a Emissora.

12.5. Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Cedente

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a Cedente não possuem quaisquer outras relações relevantes, assim como as sociedades dos respectivos grupos econômicos (com exceção dos relacionamentos do Coordenador Líder e a Devedora e/ou demais empresas do Grupo Iguatemi descritos no item a seguir abaixo). Não há qualquer relação ou vínculo societário, nem relações de empréstimos e financiamentos, entre o Coordenador Líder e a Cedente, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Na opinião da Cedente, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

12.6. Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Devedora

Além do relacionamento decorrente dessa Oferta, o Coordenador Líder e o conglomerado econômico do qual faz parte mantém relacionamento comercial com a Devedora e suas acionistas, conforme descrito abaixo:

Operação de Capital de Giro de Longo Prazo, no valor atualizado de R$ 128.260.920,19 (base: 09/03/2016), contratado em 28/01/2008 e aditado em 28/10/2013, com vencimento final em 28/10/2020, com a Jereissati Participações S.A., empresa controladora da Devedora – Taxa de Juros: DI + 0,1365% a.m. – Garantia: Penhor de Ações da JPSP Investimentos e Participações S.A.;

Carta de Fiança Bancária nº 2.025.938, no valor atualizado de R$ 478.252,68 (base: 08/03/2016) – Emitida pela Devedora em 04/09/2007 por prazo indeterminado;

Carta de Fiança Bancária nº 2.037.741, no valor atualizado de R$ 5.803.819,61 (base: 08/03/2016) – Emitida pela Devedora em 27/03/2009 por prazo indeterminado;

Carta de Fiança Bancária nº 2.025.665, no valor de R$ 2.229.185,97 (base: 08/03/2016) – Emitida em 22/08/2007 por prazo indeterminado por La Fonte Telecom S.A., antiga acionista da Devedora, sendo que tal Carta de Fiança Bancária está em processo de transferência para outra empresa do grupo econômico da Devedora;

Aplicação Financeira da Devedora por meio de Fundo Exclusivo administrado pela Bradesco Asset Management – FI RENDA FIXA CREDITO PRIVADO RHODES, cujo patrimônio atualizado é de R$ 68.500.000,00 (base: 08/03/2016).

Na opinião da Devedora, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

12.7. Relacionamento entre o BB-BI e a Cedente

Além do relacionamento decorrente da Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o conglomerado econômico do BB-BI, na data deste Prospecto Preliminar, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Cedente.

Não existe relacionamento societário entre o BB-BI e a Cedente.

Na opinião da Cedente, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do BB-BI como instituição intermediária da Oferta.

12.8. Relacionamento entre o BB-BI e a Devedora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o BB-BI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto Preliminar, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Devedora.

Não existe relacionamento societário entre o BB-BI e a Devedora.

Na opinião da Devedora, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do BB-BI como instituição intermediária da Oferta.

12.9. Relacionamento entre o Santander e a Cedente

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Santander mantém relacionamento comercial comum de mercado com a Cedente em razão da Cedente ter conta bancária aberta com o Santander.

O Santander e a Cedente não possuem relações societárias.

Não há conflito de interesse entre as partes desta seção.

12.10. Relacionamento entre o Santander e a Devedora

Além do relacionamento decorrente dessa Oferta, o Santander e o conglomerado econômico do qual faz parte mantém relacionamento comercial com a Devedora e suas empresas controladas, conforme descrito abaixo:

Operação de Financiamento a Construção celebrado entre o Santander e a CSC 41 Participações Ltda. para a construção do Shopping Iguatemi Esplanada. O valor original financiado foi de R$ 115.000.000,00, contratada em 31 de janeiro de 2013, com vencimento em 25 de janeiro de 2025; saldo devedor em 19 de março de 2018 era de R$ 95.462.166,35 e a taxa de juros está em CDI+1% a.a. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária da Fração de 65,716% do Shopping Iguatemi Esplanada e respectivo estacionamento, (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da distribuição de rendimentos e lucros do condomínio Civil do Shopping Center Iguatemi Esplanada, correspondente à sua participação de 65,716% e (iii) Aplicação Financeira de R$ 5,5MM;

Operação de Leasing celebrada entre o Santander Leasing e o Consórcio Empreendedor do Shopping Platinum, aval da Devedora, valor original de R$ 1.800.000,00, celebrada em 21 de julho de 2015, com vencimento em 18 de julho de 2020 que, na data de 19 de março de 2018, possuía saldo devedor de R$ 1.412.675,01; taxa juros está em CDI+2,90% a.a.;

Operação de Leasing celebrada entre o Santander Leasing e o Condomínio Shopping Center Iguatemi Alphaville, aval da Devedora, valor original de R$ 82.570,52, celebrada em 8 de julho de 2016, vencimento em 8 de julho de 2018 que, na data de 19 de março de 2018, possuía saldo devedor de R$ 18.052,34 em que a taxa de juros está em CDI+2,90%aa;

Operação de Leasing celebrada entre o Santander Leasing e o Condomínio Civil do Shopping Center Iguatemi Brasília, aval da Devedora, valor original de R$ 156.630,38 celebrada em 2 de fevereiro de 2017, vencimento em 2 de fevereiro de 2020 que, na data de 19 de março de 2018, possuía saldo devedor de R$ 123.110,38 e que a taxa de juros está em CDI+3,55%aa;

Operação de Fiança Bancária contratada pela Devedora, no valor total de R$ 2.567.223,00, atualizado pela taxa SELIC, celebrada em 14 de julho de 2017, com vencimento em 16 de julho de 2018. A comissão de abertura foi de 1,75% a.a. e o beneficiário é a União Federal;

Operação de Leasing celebrada entre o Santander Leasing e o Condomínio Shopping Center Iguatemi Campinas, aval da Devedora, valor original de R$ 62.000,00, celebrada em 27 de novembro de 2017, com vencimento em 27 de novembro de 2020 que, na data de 19 de março de 2018, possuía saldo devedor de R$ 63.003,04; taxa juros está em CDI+2,90% a.a.;

Operação de Leasing celebrada entre o Santander Leasing e o Condomínio Shopping Center Iguatemi Campinas, aval da Devedora, valor original de R$ 93.973,00, celebrada em 29 de novembro de 2017, com vencimento em 29 de novembro de 2020 que, na data de 19 de março de 2018, possuía saldo devedor de R$ 95.439,93; taxa juros está em CDI+2,90% a.a.;

Operação de Leasing celebrada entre o Santander Leasing e o Condomínio Shopping Center Iguatemi Campinas, aval da Iguatemi Empresa de Shopping Center S/A, valor original de R$ 23.320,00, celebrada em 22 de novembro de 2017, com vencimento em 22 de novembro de 2020 que, na data de 19 de março de 2018, possuía saldo devedor de R$ 23717,56; taxa juros está em CDI+2,90% a.a.;

Operação de Fiança Bancária contratada pela SCIRP Participações Ltda., no valor total de R$ 3.239.074,60, celebrada em 2 de janeiro de 2018, com vencimento em 2 de janeiro de 2019. A comissão de abertura foi de 1,75% a.a. Operação conta com garantia corporativa da Devedora e tem como beneficiário a Secretaria de Planejamento e Gestão Pública;

Operação de Fiança Bancária contratada pela Lasul Empresa de Shopping Centers Ltda., no valor total de R$ 3.944.979,00, atualizado pela taxa SELIC, celebrada em 29 de setembro de 2017, com vencimento em 1º de outubro de 2018. A comissão de abertura foi de 1,75% a.a. Operação conta com garantia corporativa da Devedora e tem como beneficiário a União Federal;

Operação de Fiança Bancária pela Devedora, no valor total de R$ 17.311.861,00, atualizado pela taxa SELIC, celebrada em 24 de novembro de 2017, com vencimento em 26 de novembro de 2018. A comissão de abertura foi de 1,75% a.a.. e o beneficiário é a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional;

Operação de Standby Letter or Credit celebrada entre o Santander e a CSC 132 Participações Ltda., aval de Devedora, no valor total de U$$ 300.000 celebrada em 18 de julho de 2016, com vencimento em 18 de julho de 2018, comissão de abertura de 2,00% a.a.;

Operação de Standby Letter of Credit celebrada entre o Santander e a RIVIERA COMERCIO VAREJISTA LTDA, aval da Iguatemi Empresa de Shopping Center S/A, no valor total de EUR 100.000,00, celebrada em 25 de Outubro de 2017, com vencimento em 25 de Outubro de 2018, comissão de abertura de 2,00% a.a.;

Prestação de serviços de cash management e processamento da folha de pagamento dos funcionários da emissora e empresas do seu respectivo conglomerado. A relação de prestação de serviços de cash management, entre a Devedora e Santander, tem prazo indeterminado.

A Santander Asset Management ("SAM") é gestora do Strategic Renda Fixa Crédito Privado – Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento que, em 15 de Março de 2018, possuía R$ 454.516.636,72 de patrimônio líquido. Também, a SAM é gestora do Delfos Crédito Privado Renda Fixa - Fundo de Investimento que, nessa mesma data, possuía R$ 126.244.791,18 de patrimônio líquido.

Em setembro de 2017, o Santander atuou como coordenador líder da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em debêntures privadas da Devedora, no total de R$ 279.635,000,00, sendo tais certificados de recebíveis imobiliários remunerados por 96% da variação da Taxa DI, com vencimento em 18 de setembro de 2024. Tal operação não conta com garantias específicas.

A Devedora entende que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Santander como instituição intermediária da Oferta.

12.11. Relacionamento entre a Emissora e a Cedente

A Emissora é uma companhia securitizadora de recebíveis imobiliários e do agronegócio sem quaisquer relacionamentos com a Cedente, anteriores à presente oferta.

A Emissora e a Cedente não possuem relações societárias. Não há conflito de interesse entre as partes desta seção.

12.12. Relacionamento entre a Emissora e a Devedora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Emissora, na data deste Prospecto Preliminar, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Devedora. A Emissora e a Devedora não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

12.13. Relacionamento entre a Emissora, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante prestam serviços de custódia de cédulas de crédito imobiliário e de agente fiduciário dos certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio em outras operações da Emissora, conforme indicado no Anexo VIII do Termo de Securitização.

Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante.

Não existem operações de empréstimo e/ou financiamento entre a Emissora e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante.

Não existe nenhum conflito de interesse entre a Emissora e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante.

12.14. Relacionamento entre a Emissora e os Auditores Independentes

Além dos serviços relacionados com a Oferta, e suas atividades ordinárias, a Emissora não mantém atualmente nenhum relacionamento com nenhum dos Auditores Independentes. Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e os Auditores Independentes. Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores da Emissora e os Auditores Independentes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

12.15. Relacionamento entre a Devedora, a Cedente, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

Além do relacionamento decorrente: (i) da presente Oferta; e (ii) do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante não mantêm relacionamento com a Devedora ou outras sociedades de seu grupo econômico que o impeça de atuar na função de agente fiduciário da presente Emissão.

12.16. Relacionamento entre a Devedora e a Cedente

A Devedora e a Cedente possuem relacionamento societário, sendo a Devedora controladora da Cedente.

12.17. Potenciais Conflitos de Interesses entre as Partes

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação, coordenação e distribuição da presente Oferta, descritas na Seção "Relacionamento entre as Partes Envolvidas na Operação", não há outras potenciais situações que podem ensejar conflito de interesses.

ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

ANEXO 1. Estatuto Social da Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF 12.130.744/0001-00
NIRE 35.300.444.957

ANEXO I DA ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 13 DE JANEIRO DE 2017

"ESTATUTO SOCIAL DA ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

CAPITULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL

Artigo 1º. A **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.** é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterações posteriores ("Lei n. 6.404/76").

Artigo 2º. A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04.506-000, podendo por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter ou encerrar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA's"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei nº. 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados

derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio.

CAPÍTULO II
CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 4º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), dividido em 400.000 (quatrocentas mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único. A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do acionista no livro de "Registro de Ações Nominativas".

Artigo 5º. Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de 01 (um) voto nas Assembleias Gerais de acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável, respeitado o disposto no artigo 9º deste Estatuto Social.

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS

Artigo 6º. As Assembleias Gerais de acionistas realizar-se-ão ordinariamente uma vez por ano, nos 04 (quatro) primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social.

Artigo 7º. As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que necessário, quando os interesses sociais assim o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos acionistas.

Artigo 8º. As Assembleias Gerais de acionistas, Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas, conforme previsto no art. 123 da Lei n.º 6.404/76, pelo Presidente do Conselho de Administração ou, no seu impedimento, por outro membro do Conselho. As Assembleias Gerais de acionistas serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração que, por sua vez, deverá indicar, dentre os presentes, o Secretário, que poderá ou não ser acionista da Companhia.

Artigo 9º. Sem prejuízo das matérias previstas em lei, a Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Parágrafo Único. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes com direito a voto, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou, caso existam, os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam quórum maior de aprovação.

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 10. A administração da Companhia será exercida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, órgãos que terão as atribuições conferidas por lei e pelo presente Estatuto Social, estando os Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

Parágrafo 1º. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos em seus respectivos cargos mediante a assinatura dos termos de posse lavrados no livro mantido pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral de acionistas deverá estabelecer a remuneração dos administradores da Companhia. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global, sendo neste caso distribuída conforme deliberação do Conselho de Administração.

SEÇÃO I
Conselho de Administração

Artigo 11. O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º. A Assembleia Geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 3º. Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima Assembleia Geral.

Artigo 12. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, uma vez a cada ano, nos 04 (quatro) primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social, e extraordinariamente, sempre que necessário e quando convocado por qualquer um dos membros do Conselho de Administração, com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo 1º. As convocações serão realizadas mediante notificação escrita, por carta, correio eletrônico, telegrama ou fac-símile, que deverá conter, além do local, data e horário da respectiva reunião, a ordem do dia, bem como toda a documentação necessária para análise das matérias objeto de discussão, se for o caso.

Parágrafo 2º. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com no mínimo 07 (sete) dias de antecedência, salvo em caso de urgência, quando a convocação, devidamente justificada, será feita com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência à reunião.

Parágrafo 3º. Independentemente das formalidades de convocação previstas nos parágrafos anteriores, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 4º. Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, vídeo-conferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro.

Artigo 13. O Conselho de Administração se instalará, funcionará e deliberará validamente pelo voto favorável da maioria absoluta de seus membros presentes.

Parágrafo Único. Em caso de empate, fica a deliberação prejudicada, cabendo à reunião seguinte do Conselho de Administração dirimir o impasse, persistindo o empate, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade ou, conforme o caso, ao membro do Conselho de Administração que o estiver substituindo.

Artigo 14. Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

(a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(b) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela Assembleia Geral;

(c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;

(d) convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente;

(e) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

(f) escolher e destituir os auditores independentes;

(g) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Companhia;

(h) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Companhia;

(i) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela Assembleia Geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;

(j) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Companhia sem a constituição de patrimônio separado;

(k) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e

(l) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas

pelo artigo 204 da Lei nº 6.404/76, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável;

SEÇÃO II
Diretoria

Artigo 15. A Diretoria será composta por, no mínimo 02 (dois) e, no máximo, 05 (cinco) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, permitida a reeleição, sendo um deles designado Diretor Presidente e os demais Diretores sem designação específica.

Parágrafo Único. Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído.

Artigo 16. Compete à Diretoria a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único. Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituída, nos termos do Estatuto Social, deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado.

Artigo 17. Compete ao Diretor Presidente da Companhia, entre outras atribuições:

(a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;
(b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social; e
(c) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas;

Artigo 18. O Conselho de Administração designará, dentre os Diretores da Companhia, aquele(s) que exercerá(ão) as funções de Diretor de Relações com Investidores. São funções do Diretor de Relações com Investidores, entre outras

atribuições previstas neste Estatuto ou em outros normativos editados pela Comissão de Valores Mobiliários:

(a) prestar quaisquer informações ao público investidor e a Comissão de Valores Mobiliários; e

(b) manter atualizado o registro de Companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários;

Artigo 19. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada:

(a) por quaisquer dos diretores, individualmente; ou

(b) conjuntamente por 2 (dois) procuradores, quando assim for designado no respectivo instrumento público de mandato e de acordo com os poderes que nele contiverem.

Parágrafo 1º. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por qualquer membro da Diretoria, individualmente, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 (um) ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Parágrafo 2º. Os mandatários "ad negotia" da Companhia serão nomeados por procuração pública, subscrita por qualquer membro da Diretoria, com prazo de validade não superior a 1 (um) ano.

Parágrafo 3º. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 (um) ano.

Artigo 20. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário da Companhia que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral de acionistas ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso.

JUCESP
23 01 17

Artigo 21. As reuniões da Diretoria serão convocadas por qualquer dos Diretores, sempre que o interesse social assim exigir, sendo as deliberações tomadas por maioria de voto dos presentes, tendo o Diretor Presidente o voto qualificado em caso de empate.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

Artigo 22. A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Artigo 23. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral de acionistas que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal fixará a remuneração de seus membros.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 24. O exercício social terá duração de 01 (um) ano, com início em 1° de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados.

Parágrafo 1°. A Companhia distribuirá como dividendo obrigatório, em cada exercício social, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, nos termos do art. 202 da Lei 6.404/76.

Parágrafo 2°. O saldo remanescente, depois de atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de acionistas, observada a legislação aplicável.

Parágrafo 3°. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou antecipados, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

Parágrafo 4º. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados a título de dividendo obrigatório.

CAPÍTULO VII
DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO

Artigo 25. A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, e se extinguirá pelo encerramento da liquidação.

Parágrafo Único. O Conselho de Administração nomeará o liquidante, e as formas e diretrizes que deverão ser seguidas pelo mesmo, fixando, se for o caso, seus honorários.

CAPÍTULO VIII
FORO

Artigo 26. Fica eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos."

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

ANEXO 2. Cópia da versão registrada da Ata da Reunião da Diretoria da Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

JUCESP

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

JUCESP PROTOCOLO
0.455.885/18-7

NIRE JUCESP 35.300.444.957
CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00

ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA REALIZADA EM 26 DE ABRIL DE 2018.

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 26 (vinte e seis) dias do mês de abril de 2018, às 10:00 horas, Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04.506-000, sede da **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.** ("Companhia").

2. CONVOCAÇÃO E QUORUM: Dispensada pelos presentes a realização de convocação considerando a presença da totalidade dos diretores eleitos da Companhia.

3. MESA: Presidente: Sr. Fernando Cesar Brasileiro e Secretário: Sr. Rodrigo Henrique Botani.

4. PARTICIPANTES: Diretor: Sr. Arley Custódio Fonseca

5. ORDEM DO DIA: **(i)** aprovar a emissão de, inicialmente, 200.000 (duzentos mil) certificados de recebíveis Imobiliários da 138ª Série da 1ª emissão da Companhia ("CRI" e "Emissão", respectivamente), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais), na data de emissão dos CRI, qual seja ("Data de Emissão"), perfazendo o montante total de, inicialmente, R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), os quais serão objeto de distribuição pública, sob regime de garantia firme de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Oferta"), nos termos e condições a serem definidos no "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 138ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"). Os CRI têm como lastro todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela **IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme definido abaixo), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200, 9º andar, Jardim Paulistano, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 51.218.147/0001-93, por força da emissão de, inicialmente, 200.000 (duzentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, pra colocação privada, com valor nominal unitário de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na data de emissão das debêntures, que poderá ser acrescida mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, em até 20% (vinte por cento), e poderá ser acrescida mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Suplementar, em 15% (quinze por cento), tudo nos termos da Instrução CVM nº 400/03 ("Opção de Lote Adicional" e "Opção de Lote Suplementar", respectivamente), conforme demanda apurada no Procedimento de *Bookbuilding* do CRI, a serem emitidas por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Sexta Emissão de Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*", caracterizados como direitos creditórios Imobiliários nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei 11.076 de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, as quais serão subscritas e integralizadas pela **CSC 61 PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São

JUCESP

Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200, 9º andar, Jardim Paulistano, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.140.685/0001-25 ("Debenturista Inicial") e posteriormente alienadas e transferidas para a Companhia; e **(ii)** deliberar sobre a autorização para que a Diretoria da Companhia **(a)** contrate as instituições intermediárias para realizar a Oferta; **(b)** contrate todos os prestadores de serviços relacionados à Emissão e à Oferta; e **(c)** assine todos os documentos referentes à Emissão e à Oferta.

6. DELIBERAÇÕES Foram aprovadas na íntegra, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, todas as deliberações previstas na ordem do dia acima, a saber:

6.1. A aprovação da Emissão e da Oferta, com as seguintes características:

a) Emissão: 1ª (primeira) emissão da Companhia;

b) Série: 138ª série;

c) Quantidade de CRI: inicialmente, 200.000 (duzentos mil) CRI. A quantidade de CRI inicialmente ofertada, equivalente a 200.000 (duzentos mil) CRI, poderá ser acrescida mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, em até 20% (vinte por cento), e poderá ser acrescida mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Suplementar, em 15% (quinze por cento), conforme demanda apurada no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI;

d) Valor Total da Emissão: inicialmente, R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). O Valor Total da Emissão poderá ser aumentado com relação ao valor inicialmente previsto para a Oferta, equivalente a R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), considerando o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, em 20% (vinte por cento), e/ou o exercício total ou parcial da Opção de Lote Suplementar, em 15% (quinze por cento).

e) Valor Nominal Unitário: R$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;

f) Data de Emissão: a ser definido no Termo de Securitização;

g) Data de Vencimento: a ser definido no Termo de Securitização;

h) Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 e/ou pelo segmento CETIP UTVM da B3 ("B3 (Segmento CETIP UTVM)"), conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3 e/ou na B3 (Segmento CETIP UTVM), em nome de cada titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo escriturador dos CRI, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 e/ou da B3 (Segmento CETIP UTVM), em nome de cada titular de CRI;

i) Atualização Monetária: Não será devida aos titulares de CRI qualquer tipo de atualização ou correção monetária do Valor Nominal Unitário;

j) Remuneração: A remuneração que será paga aos titulares de CRI incidirá a partir da primeira data de integralização dos CRI (inclusive), sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, acrescida de juros remuneratórios, correspondentes a até 99% (noventa e nove cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra grupo*, a ser definido de acordo com o procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.cetip.com.br), calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos até a data do efetivo

pagamento. O cálculo da Remuneração obedecerá a fórmula prevista no Termo de Securitização ("Remuneração");

k) Pagamento da Remuneração: A Remuneração será paga semestralmente nas datas a serem definidas no Termo de Securitização ("Datas de Pagamento da Remuneração");

l) Amortização: Os CRI serão amortizados em uma única parcela, na data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização; e

m) Demais características: As demais caraterísticas da Emissão e da Oferta seguirão descritas no Termo de Securitização.

6.2. A autorização para que a Diretoria da Companhia **(a)** contrate as instituições intermediárias para realizar a Oferta; **(b)** contrate todos os prestadores de serviços relacionados à Emissão e à Oferta; e **(c)** assine todos os documentos referentes à Emissão e à Oferta.

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, a sessão foi suspensa para lavratura da presente ata, que foi lida, aprovada e assinada por todos, dela se tirando cópias autênticas para os fins legais. Mesa: Fernando Cesar Brasileiro (Presidente); Rodrigo Henrique Botani (Secretário).

São Paulo, 26 de Abril de 2018.

FERNANDO CESAR BRASILEIRO
Presidente da Mesa

RODRIGO HENRIQUE BOTANI
Secretário

ARLEY CUSTÓDIO FONSECA
Diretor

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
FLÁVIA R. BRITTO BOCCHINI
SECRETÁRIA GERAL
238.935/18-8

JUCESP
SEDE
21 MAI 2018

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

ANEXO 3. Cópia da versão assinada da Declaração da Emissora nos termos do artigo 56 da ICVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

ÁPICE

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM
Rua Sete de Setembro, nº 111 – 3º andar
Rio de Janeiro – RJ

At.: **Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE**
Sr. Dov Rawet
Gerência de Registro 1 – GER-1
Sr. Raul de Campos Cordeiro

A **Ápice Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Avenida Santo Amaro, nº 48, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, com estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.444.957, e inscrita na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 22276, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), no âmbito da distribuição pública da 138ª série de sua 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder o Banco Bradesco BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.064, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.271.464/0103-43 ("Coordenador Líder") **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, ("Instrução CVM 414"), que, durante todo o processo de distribuição dos CRI:

a) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente operação;

b) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª (centésima trigésima oitava) Série da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A. ("Termo de Securitização") contêm e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora e da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.218.147/0001-93 de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

c) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;

d) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

e) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 30 de abril de 2018.

ÁPICE SECURITZADORA S.A.

Nome: Fernando C. Brasileiro
Cargo: Diretor Presidente

Nome:
Cargo:

ANEXO 4. Cópia da versão assinada da Declarações do Coordenador Líder nos termos do artigo 56 da ICVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

Bradesco BBI

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM
Rua Sete de Setembro, n.º 111 –3º andar
Rio de Janeiro – RJ

At.: Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE
Sr. Dov Rawet
Gerência de Registro 1 –GER-1
Sr. Raul de Campos Cordeiro

BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.064, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.271.464/0103-43 ("Coordenador Líder"), neste ato representado nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 138ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. ("CRI", "Oferta" e "Emissora", respectivamente), **DECLARA**, nos termos dos parágrafos 1º e 5º do artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), que, durante todo o processo de distribuição dos CRI:

a) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") contém e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") conterá, as informações relevantes necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar, Jardim Paulistano, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 51.218.147/0001-93, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

b) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414.

São Paulo, 30 de abril de 2018.

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Leandro de Miranda Araújo
DIRETOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

ANEXO 5. Cópia da versão assinada da Declaração do Agente Fiduciário nos termos do item 15 do Anexo III da ICVM 414

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

PENTÁGONO

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 138ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da Ápice Securitizadora S.A. ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos que verificou em conjunto com a Emissora, com o Banco Bradesco BBI S.A., na qualidade de coordenador líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos

São Paulo, 30 de abril de 2018.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Isabella da C. Pimenta

Por:

Cargo: Isabella Pimenta
Procuradora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

ANEXO 6. Cópia da versão assinada da Declaração do Coordenador Líder nos termos do item 15 do Anexo III da ICVM 414

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

O **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.064, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.271.464/0103-43 , para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, na qualidade de coordenador líder da oferta pública de colocação dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 138ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da Ápice Securitizadora S.A. ("Emissora"), DECLARA, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora e com a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de agente fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 30 de abril de 2018.

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Nome: Luis Felipe Thut Maciel
Cargo:

Nome: Joaquim Alves Pinto Sobrinho
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

ANEXO 7. Cópia da versão assinada da Declaração da Emissora nos termos do item 15 do Anexo III da ICVM 414

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

ÁPICE

DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

A **Ápice Securitizadora S.A.**, companhia de securitização, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Avenida Santo Amaro, nº 48, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, com estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.444.957, e inscrita na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 22276, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 138ª (centésima trigésima oitava) série de sua 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que **(i)** nos termos previstos pela Lei nº 9.514, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, **(ii)** verificou, em conjunto com o Banco Bradesco BBI S.A., na qualidade de coordenador líder, com a Pentágono S.A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de agente fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização (conforme abaixo definido) de Créditos Imobiliários da Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.

São Paulo, 30 de abril de 2018.

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo: Fernando C. Brasileiro
Diretor Presidente

Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

ANEXO 8. Cópia da versão registrada da Escritura de Emissão das Debêntures e cópia da versão assinada do seu Primeiro Aditamento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

JUCESP PROTOCOLO
0.407.053/18-9

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA SEXTA EMISSÃO DE IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

Celebram este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Sexta Emissão de Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*" ("Escritura de Emissão"):

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

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme definido abaixo), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200, 9º andar, Jardim Paulistano, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF (conforme definido abaixo) sob o n.º 51.218.147/0001-93, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP (conforme definido abaixo) sob o NIRE 35.300.095.618, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Companhia" ou "Emissora"); e

II. como debenturista:

CSC 61 PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200, 9º andar, Jardim Paulistano, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.140.685/0001-25, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Debenturista Inicial");

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

1. DEFINIÇÕES

1.1 São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão, no singular ou no plural, os termos a seguir.

"Agente Fiduciário dos CRI": Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas 4200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38.

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

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Tarsila Ribeiro Durão
Advogada

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Guido Barbosa de Oliveira
Diretor Financeiro

JUCESP
09 05 18

"Auditor Independente": auditor independente registrado na CVM.

"B3": B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado 48, 7° andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.° 09.346.601/0001-25.

"B3 (Segmento CETIP UTVM)": o segmento CETIP UTVM da B3, conforme acima definida, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Xingu, n.° 350, 1° andar – Alphaville.

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

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

"Código Civil": Lei n.° 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

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

"Companhia": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Conta do Patrimônio Separado": conta corrente de titularidade da Securitizadora (patrimônio separado relativo aos CRI) n.° 21391-4, mantida na agência n.° 0350 do Itaú Unibanco S.A.

"Contrato de Cessão": "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Debenturista Inicial, na qualidade de cedente, a Securitizadora e a Companhia, e seus aditamentos.

"Controlada": qualquer sociedade sob o Controle da Companhia, conforme definição de controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

"Controlada Relevante": qualquer Controlada que represente 15% (quinze por cento) ou mais da receita bruta consolidada da Companhia, calculada de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres.

"Controladora" ou "Controladoras": qualquer sociedade controladora da Companhia, conforme definição de Controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

JUCESP
08 06 18

"Controle": possui a definição prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

"Coordenadores dos CRI": Banco Bradesco BBI S.A., BB Banco de Investimento S.A. e Banco Santander (Brasil) S.A., quando referidos em conjunto.

"CRI": Certificados de Recebíveis Imobiliários da 138ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora.

"CVM": Comissão de Valores Mobiliários.

"Data de Emissão": tem o significado previsto na Cláusula 8.10 abaixo.

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

"Data de Pagamento da Remuneração": tem o significado previsto na Cláusula 8.13.2 abaixo.

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

"Debêntures": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Debêntures em Circulação": todas as Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures mantidas em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídas as Debêntures pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Companhia; (ii) a qualquer Controladora, a qualquer Controlada e/ou a qualquer coligada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.

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

"Debenturista Inicial": CSC 61 Participações Ltda., conforme qualificada no preâmbulo.

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

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

JUCESP
09/05/18

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

"Dia Útil": todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

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

"DOESP": Diário Oficial do Estado de São Paulo.

"EBITDA": corresponde ao resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas, das receitas financeiras, e das depreciações, amortizações e exaustões.

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

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

"Empreendimentos Lastro": tem o significado previsto na Cláusula 5.1 abaixo.

"Encargos Moratórios": tem o significado previsto na Cláusula 8.20 abaixo.

"Escritura de CCI": "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*", a ser celebrado entre a Debenturista Inicial e a Instituição Custodiante, e seus aditamentos.

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

"Evento de Inadimplemento": tem o significado previsto na Cláusula 8.22 abaixo.

"IGP-M": Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

JUCESP
09 05 18

"Instituição Custodiante": Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas 4200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38.

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

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

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

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

"JUCESP": Junta Comercial do Estado de São Paulo.

"Legislação Anticorrupção": qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 9.613/98, a Lei n.º 12.846/13 e o Decreto n.º 8.420/15, conforme aplicáveis e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act*.

"Lei 9.514": Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

"Lei das Sociedades por Ações": Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

"Lei de Mercado de Valores Mobiliários": Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.

"Ônus" significa hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima.

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

JUCESP
08/06/18

"Regulamento de Listagem do Novo Mercado": o Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3, conforme alterado de tempos em tempos.

"Remuneração": tem o significado previsto na Cláusula 8.13, inciso II, abaixo.

"Securitizadora": Ápice Securitizadora S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.130.744/0001-00.

"Taxa DI": taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br).

"Termo de Securitização": "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – Certificados de Recebíveis Imobiliários da 138ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, e seus aditamentos.

"Tributos": tem o significado previsto na Cláusula 8.21 abaixo.

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

2. AUTORIZAÇÃO

2.1. A Emissão e a celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação serão realizadas com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 30 de abril de 2018.

3. REQUISITOS

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

I. *Arquivamento e publicação das deliberações societárias*. Nos termos do artigo 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º, e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, a ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 30 de abril de 2018, a ser registrada na JUCESP e publicada no jornal "Valor Econômico" e no DOESP.

JUCESP
09 05 18

II. *Inscrição desta Escritura de Emissão e seus aditamentos.* Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão e seus aditamentos serão inscritos na JUCESP; e

III. *Registro da Emissão pela CVM ou pela ANBIMA.* A Emissão não será objeto de registro pela CVM ou pela ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, observado o disposto na Cláusula 7 abaixo.

4. OBJETO SOCIAL DA COMPANHIA

4.1 A Companhia tem por objeto social (i) a exploração comercial e o planejamento de Shopping Centers; (ii) a prestação de serviços de administração de shopping centers regionais e de complexos imobiliários de uso misto; (iii) a compra e venda de imóveis; (iv) a exploração de estacionamentos rotativos; (v) a intermediação na locação de espaços promocionais; (vi) a elaboração de estudos, projetos e planejamento em promoção e merchandising; (vii) o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social; e (viii) a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou associada por qualquer forma permitida em lei.

5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

5.1. Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Companhia, diretamente ou através de suas Controladas, até a Data de Vencimento, para aquisição, e/ou construção, e/ou expansão, e/ou revitalização, e/ou desenvolvimento de determinados shopping centers e/ou outros empreendimentos imobiliários, nos termos do objeto social da Companhia, conforme descritos no Anexo I a esta Escritura de Emissão ("Empreendimentos Lastro"). Os recursos acima mencionados, se for o caso, serão transferidos pela Companhia para suas Controladas por meio de: (i) aumento de capital das Controladas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas; ou (iii) mútuo para as Controladas. Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a emissão das Debêntures somente serão destinados para despesas iniciadas a partir da data de integralização dos CRI e das Debêntures, não estando incluído qualquer reembolso de despesas incorridas e desembolsadas pela Companhia anteriormente à referida data, sendo que a comprovação de utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da Emissão nos termos desta Cláusula 5.1 deverá ocorrer até a Data de Vencimento.

JUCESP
09 05 18

a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Verificação, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do referido Relatório de Verificação.

5.2.3. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que as informações e os documentos mencionados na Cláusula 5.2.1 acima encaminhados pela Companhia ou por terceiros a seu pedido são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

6. VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

6.1 As Debêntures e os créditos imobiliários representados pelas Debêntures serão utilizados como lastro dos CRI, a serem objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 414 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

6.2 A Companhia obriga-se a tomar todas as providências necessárias à viabilização da operação de securitização a que se refere a Cláusula 6.1 acima.

6.3 Em vista da vinculação a que se refere a Cláusula 6.1 acima, a Companhia tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a transferência das Debêntures prevista na Cláusula 6.4 abaixo, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9° da Lei 9.514, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações do Debenturista.

6.4 As Debêntures serão subscritas exclusivamente pelo Debenturista Inicial, que, nos termos do Contrato de Cessão, transferirá as Debêntures e os créditos imobiliários representados pelas Debêntures, nos termos da CCI, sem coobrigação, para a Securitizadora, no âmbito de securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures, para serem utilizadas como lastro dos CRI, independentemente de qualquer aprovação ou autorização da Companhia nesse sentido.

7. CARACTERÍSTICAS DA SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS DEBÊNTURES

7.1 *Colocação*. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o

artigo 19 da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, e ao registro perante a ANBIMA, conforme previsto na Cláusula 3.1 acima, inciso III.

7.2 *Prazo de Subscrição*. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 3 acima, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, até a Data de Integralização das Debêntures.

7.3 *Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização*. As Debêntures serão subscritas por meio da assinatura de boletim de subscrição, e integralizadas na data de integralização dos respectivos CRI ("Data de Integralização") (observado o disposto na Cláusula 3.3 do Contrato de Cessão, à vista e em moeda corrente nacional, sendo que o preço de integralização das Debêntures corresponderá ao seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Debêntures (exclusive).

7.4 *Negociação*. As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto (i) pela transferência entre a Debenturista Inicial e a Securitizadora a que se refere a Cláusula 6.4 acima; ou (ii) em caso de eventual liquidação do Patrimônio Separado, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização. As transferências de titularidade das Debêntures serão realizadas por meio de registro no livro de registro de debêntures da Companhia.

8. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

8.1 *Número da Emissão*. As Debêntures representam a sexta emissão de debêntures da Companhia.

8.2 *Valor Total da Emissão*. O valor total da Emissão é de, inicialmente, R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão, podendo ser aumentado até o montante de R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), nos termos da Cláusula 8.2.1 abaixo ("Valor Total da Emissão").

8.2.1. A Companhia poderá, até a data de subscrição das Debêntures, aumentar o Valor Total da Emissão e a quantidade de Debêntures até os limites indicados nas Cláusulas 8.2 acima e 8.3 abaixo, devendo, neste caso, formalizar referido aumento por meio de aditamento a presente Escritura de Emissão, sem necessidade de aprovação societária adicional pela Companhia ou de qualquer deliberação tomada em assembleia geral de titulares das Debêntures.

8.3 *Quantidade*. Serão emitidas, inicialmente, 200.000 (duzentas mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser aumentada até 270.000 (duzentas e setenta mil) Debêntures.

8.4 *Valor Nominal Unitário*. As Debêntures terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

8.5 *Séries*. A Emissão será realizada em série única.

8.6 *Forma e Comprovação de Titularidade*. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo livro de registro de debêntures da Companhia.

8.7 *Escrituração*. A escrituração das Debêntures será realizada pela Companhia, por meio do seu livro de registro de debêntures, conforme previsto acima.

8.8 *Conversibilidade*. As Debêntures serão simples, portanto, não conversíveis em ações de emissão da Companhia.

8.9 *Espécie*. As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e sem preferência.

8.10 *Data de Emissão*. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 15 de junho de 2018 ("Data de Emissão").

8.11 *Prazo e Data de Vencimento*. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de aproximadamente 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de junho de 2023 ("Data de Vencimento"), ou seja, 1.824 (um mil, oitocentos e vinte e quatro) dias após a Data de Emissão.

8.12 *Pagamento do Valor Nominal Unitário*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento.

8.13 *Remuneração*. A remuneração das Debêntures será a seguinte:

I. *Atualização Monetária*. O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente; e

II. *Juros Remuneratórios*. Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, e, em qualquer caso, limitado a 99,00% (noventa e nove por cento), da variação acumulada da Taxa DI ("Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Companhia ou de assembleia geral de Debenturista, observado o disposto na Cláusula 3.1, inciso II acima. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:
J = valor unitário da Remuneração acumulada no período, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
VNe = Valor Nominal Unitário ou seu saldo devedor, conforme o caso, para cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
FatorDI = produtório das Taxas DI desde a data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até à data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + TDI_k \times p\right]$$

Sendo que:
k = número de ordem de Taxas DI, variando de 1 (um) até n_{DI};
nDI = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n_{DI}" um número inteiro;
p = até 99,00% (noventa e nove por cento), a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*;
TDI_k = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:

JUCESP
08 05 18

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

Sendo que:
DI_k = Taxa DI, divulgada pela B3 (Segmento CETIP UTVM), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Para efeito de calculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 8 (oito), considerando que os dias 8 (oito), 9 (nove) e 10 (dez) são Dias Úteis.

Observações:
O fator resultante da expressão $\left[1+\left(\mathrm{TDI}_k \times p\right)\right]$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento.

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

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

Os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, devidas no mês em questão, serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que entre a data de recebimento dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures representadas pela CCI pela Emissora e a data de pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra 2 (dois) Dias Úteis.

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

"Período de Capitalização": significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento de Remuneração

JUCESP
08/05/18

correspondente ao período em questão, exclusive, ou na Data de Vencimento, no caso do último Período de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado.

Excepcionalmente na primeira data de pagamento dos Juros Remuneratórios, deverá ser capitalizado aos Juros Remuneratórios um prêmio de remuneração equivalente ao produtório do Fator DI de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a primeira Data de Integralização pro rata temporis. Para efeito do cálculo deste prêmio deverão ser utilizadas as Taxas DI divulgadas no 4° (quarto) e 3° (terceiro) Dia Útil imediatamente anteriores à primeira Data de Integralização (exemplo: para o desembolso no dia 22, serão utilizadas as Taxas DI divulgadas nos dias 18 e 19 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 18, 19, 20, 21 e 22 são Dias Úteis).

8.13.1 A presente Escritura de Emissão será aditada para prever a Remuneração apurada no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI. Essa alteração não depende e não dependerá de prévia aprovação do Debenturista ou da Companhia.

8.13.2 Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração será paga. Os valores relativos aos Juros Remuneratórios deverão ser pagos conforme as datas constantes do cronograma de pagamentos previsto no Anexo III desta Escritura de Emissão ("Data de Pagamento da Remuneração").

8.13.3 Durante todo o prazo das Debêntures, cada Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures deverá ocorrer com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis da data prevista para o pagamento da remuneração dos CRI a ser prevista no Termo de Securitização.

8.13.4 Observado o disposto na Cláusula 8.13.6 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e o Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

8.13.5 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures, por proibição legal ou judicial, a Companhia deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da

data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral para deliberar, 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, será utilizado, para apuração da Remuneração, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e o Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral prevista acima, referida Assembleia Geral perderá o seu escopo e será cancelada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, previstas nesta Escritura de Emissão.

8.13.6 Caso, na Assembleia Geral prevista acima, (i) não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures ou (ii) não haja quórum suficiente para instalação da referida assembleia ou para deliberação em primeira ou em segunda convocação, a Companhia deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Geral prevista acima ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, será utilizado, para apuração da Remuneração, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

8.14. *Resgate Antecipado Facultativo*. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, (i) a qualquer tempo, o resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) das Debêntures, mediante envio de notificação com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência ao Debenturista, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, na eventual hipótese de majoração ou cancelamento de isenção de Tributos ou de imunidade tributária que venha a ocorrer em relação aos CRI e/ou às Debêntures, nos termos da Cláusula 8.21 abaixo; e (ii) a qualquer tempo, a partir do início do 13º (décimo terceiro) mês a contar da Data de Emissão, inclusive (ou seja,

JUCESP
na DR. 19

a partir de 16 de junho de 2019), e com aviso prévio ao Debenturista, de 10 (dez) Dias Úteis da data do evento, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de prêmio incidente sobre o valor do resgate antecipado (sendo que, para os fins de cálculo do prêmio, o valor do resgate antecipado significa o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento), correspondente a: (ii.a) 2,00% (dois por cento) *flat*, caso o resgate antecipado ocorra entre o 13° e o 24° mês; (ii.b) 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) *flat*, caso o resgate antecipado ocorra entre o 25° e o 36° mês; (ii.c) 1,00% (um por cento) *flat*, caso o resgate antecipado ocorra entre o 37° e o 48° mês; e (ii.d) 0,50% (cinquenta centésimos por cento) *flat*, caso o resgate antecipado ocorra entre o 49° mês e a Data de Vencimento ("Prêmio"). É vedado o resgate antecipado parcial das Debêntures.

8.14.1. O Prêmio a que se refere a Cláusula 8.14 acima não será devido caso o resgate antecipado facultativo seja realizado (i) em decorrência de majoração ou cancelamento de isenção de Tributos ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI e/ou às Debêntures, nos termos da Cláusula 8.21 abaixo, desde que tal resgate seja realizado no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de tal majoração ou cancelamento; e/ou (ii) na hipótese de que trata a Cláusula 8.13.6 acima.

8.15. *Amortização Antecipada*. É vedada a amortização antecipada facultativa das Debêntures.

8.16. *Aquisição Facultativa*. A Companhia não poderá adquirir Debêntures em Circulação.

8.17. *Direito ao Recebimento dos Pagamentos*. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão aquele que for Debenturista no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

8.18. *Local de Pagamento*. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão, serão realizados pela Companhia, mediante crédito na(s) conta(s) corrente(s) de titularidade do Debenturista que for(em) informada(s) por escrito pelo Debenturista à Companhia, sendo que, no caso de cessão das Debêntures à

Securitizadora, o pagamento deverá ser realizado exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado.

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

8.20. *Encargos Moratórios*. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) a Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (ii) 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 (iii) multa de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

8.21. *Tributos*. A Companhia será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma desta Escritura de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures, bem como com os custos de eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI ("Tributos"), sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.14 acima. Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Companhia em virtude das Debêntures ou pela Securitizadora em virtude dos CRI serão suportados pela Companhia, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que o Debenturista e os titulares dos CRI sempre recebam o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão ou no Termo de Securitização, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão ou no Termo de Securitização, a Companhia será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Companhia deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que o Debenturista e os titulares dos CRI recebam os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Os CRI lastreados nos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI e, na forma prevista acima, a Companhia será responsável sobre

DUCESP
na ne ia

eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.14 acima.

8.22. *Vencimento Antecipado*. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 8.22.1 a 8.22.6 abaixo, serão declaradas antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, podendo o Debenturista exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios que serão devidos a partir da respectiva data de inadimplemento, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 8.22.1 e 8.22.2 abaixo (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").

8.22.1. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.22.3 abaixo:

I. (a) decretação de falência da Companhia, de qualquer de suas Controladas ou de qualquer de seus Controladores; (b) pedido de autofalência pela Companhia, por qualquer de suas Controladas ou por qualquer de seus Controladores; (c) pedido de falência da Companhia, de qualquer de suas Controladas ou de qualquer de seus Controladores formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Companhia, de qualquer de suas Controladas ou de qualquer de seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Companhia, de qualquer de suas Controladas Relevantes ou de qualquer de seus Controladores.

II. transformação da Companhia em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

III. aprovação, pela Companhia, de:

a. incorporação (somente quando a Companhia for a incorporada), fusão ou cisão da Companhia, exceto se, conforme previsto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações:

i. qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pelo Debenturista, conforme orientação dos titulares de CRI; ou

ii. tenha sido assegurado aos titulares de CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) operação(ões), o

DUCESP

resgate dos CRI de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; ou

b. incorporação de outra(s) sociedade(s), ou incorporação de ações, fusão ou cisão de qualquer controlada da Companhia, exceto se:

i. qualquer uma das operações tenha sido previamente aprovada pelo Debenturista, conforme orientação dos titulares de CRI; ou

ii. tenha sido assegurado aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação da(s) ata(s) da(s) assembleia(s) geral(is) relativa(s) à(s) operação(ões), o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; ou

iii. qualquer uma das operações for realizada exclusivamente entre a Companhia e qualquer das Controladas da Companhia ou exclusivamente entre as Controladas da Companhia; ou

iv. não resultar em transferência de ativos a terceiros que representem, cumulativamente e durante a vigência das Debêntures, uma redução de 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA acumulado dos últimos 4 (quatro) trimestres consolidado da Companhia, sendo que o EBITDA consolidado a ser considerado deverá ser aquele vigente na data de aprovação em assembleia geral de acionistas de cada operação de incorporação, cisão ou fusão;

IV. alteração do Controle direto ou indireto da Companhia, exceto se (a) tal alteração tenha sido previamente aprovada pelo Debenturista conforme orientação dos titulares de CRI; ou (b) tenha sido assegurado aos titulares dos CRI que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data em que ocorrer a alteração do Controle, da data em que for celebrado acordo para a alteração do Controle ou da data de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, o que ocorrer primeiro, o resgate dos CRI de que forem titulares, pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;

V. redução do capital social da Companhia em valor superior ao equivalente a 20% (vinte por cento) do capital social reportado no balanço patrimonial da

última informação financeira trimestral ou anual divulgada pela Companhia, exceto se a operação tiver sido previamente aprovada pelo Debenturista, conforme orientação dos titulares de CRI;

VI. não pagamento, pela Companhia, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, a esta Escritura de Emissão ou aos demais Documentos da Operação, na respectiva data de pagamento prevista, não sanado no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo vencimento ou do término do prazo de cura eventualmente existente;

VII. alteração do objeto social da Companhia, conforme disposto em seu estatuto social nesta data, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas e exclusivamente relacionadas, direta ou indiretamente, ao setor de *shopping centers*;

VIII. distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Companhia esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

IX. vencimento antecipado de qualquer dívida da Companhia ou de qualquer de suas Controladas, sem que haja o respectivo e tempestivo pagamento, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA (ou seu contravalor em outras moedas);

X. protesto legítimo de títulos contra a Companhia ou qualquer de suas Controladas, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA (ou seu contravalor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado ao Debenturista que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o protesto foi cancelado ou sustado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado em juízo; e

XI. caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos créditos imobiliários originários das Debêntures, desta Escritura de Emissão, e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação seja questionada judicialmente pela Companhia, pela Debenturista e/ou por qualquer de suas

JUCESP
NO 08 18

Controladas ou Controladores.

8.22.2. Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.22.5 abaixo, qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento:

I. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Companhia, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;

II. descumprimento, pela Companhia, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento, (a) pela Companhia ao Debenturista, ou (b) pelo Debenturista à Companhia, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;

III. descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Companhia, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulado na referida decisão, igual ou superior a R$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA (ou seu contravalor em outras moedas);

IV. alienação, pela Companhia ou por qualquer das Controladas da Companhia, de participações societárias, ou de bens imóveis que contribuam com mais de 20% (vinte por cento) do EBITDA consolidado da Companhia, conforme apurado pela última demonstração financeira consolidada da Companhia;

V. comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia nas cláusulas abaixo e/ou nos demais Documentos da Operação provaram-se incompletas ou incorretas, caso não sejam sanadas no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de comunicação da referida comprovação (a) pela Companhia ao Debenturista, ou (b) pelo Debenturista à Companhia, dos dois o que ocorrer primeiro;

VI. comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia nas cláusulas abaixo e/ou nos demais Documentos da Operação provaram-se falsas; e

VII. rebaixamento da classificação de risco (*rating*) atribuída aos CRI na sua data de emissão em dois níveis (notches) pela Fitch Ratings ou seu equivalente pela Standard & Poor's ou pela Moody's, exceto quando tal rebaixamento for causado exclusivamente por alterações ou impactos na perspectiva de risco na classificação de risco (*rating*) referente ao crédito da República Federativa do Brasil (risco soberano).

8.22.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.22.1 acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

8.22.4. Para efeitos dos itens 8.22.1 III(a)(i); III(b)(i); IV(a); e V, a Companhia deverá comunicar sua intenção para a Debenturista com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da realização de qualquer uma das operações descritas nos itens acima mencionados.

8.22.4.1. Para efeitos dos itens 8.22.1 III(a)(ii); III(b)(ii); e IV(b), a Companhia deverá resgatar parcialmente as Debêntures na quantidade que for necessária para o pagamento do resgate dos CRI devido aos titulares de CRI que exercerem o direito de resgatá-los na forma prevista nos referidos itens 8.22.1 III(a)(ii); III(b)(ii); e IV(b), acrescidos da Remuneração dos CRI devida na forma prevista no Termo de Securitização, conforme valores a serem informados pela Debenturista à Companhia, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento da solicitação da Debenturista.

8.22.5. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.22.2 acima, a Companhia deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia geral de Debenturista (observado o disposto na Cláusula 10 abaixo). Se, na referida assembleia geral de Debenturista, o Debenturista decidir por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou seja, em caso (i) de não instalação da referida assembleia geral de Debenturista, em segunda convocação, (ii) de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, relativa ao vencimento das Debêntures, conforme consignado em ata; ou (iii) de não ser aprovada deliberação pelo vencimento antecipado na forma prevista no Termo de Securitização, não será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

8.22.6. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Companhia obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata*

JUCESP
na 08 19

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 Companhia nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

8.22.7. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii), (iii) e (iv) abaixo; (ii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iii) Remuneração; e (iv) saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Companhia permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

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

9. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA

9.1. A Companhia está adicionalmente obrigada a:

I. disponibilizar em sua página na Internet:

(a) na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras

JUCESP
09/08/18

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

(b) na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social) e a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia com revisão limitada pelo Auditor Independente, relativas ao respectivo trimestre, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia", sendo as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia e as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia, quando referidas indistintamente, "Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia"); e

(c) nos mesmos prazos previstos para o envio dessas informações à CVM, cópia das informações periódicas e eventuais previstas na Instrução CVM 480;

II. fornecer ao Debenturista:

(a) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso I, alínea (a) acima, declaração firmada por representantes legais da Companhia, na forma de seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação; (ii) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação da Companhia prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, a não ocorrência de nenhum dos Eventos de Inadimplemento previstos nas Cláusulas 8.22.1 e 8.22.2 acima e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com seu estatuto social, nos termos da declaração constante do Anexo IV deste instrumento;

(b) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ocorrência, informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento;

(c) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ocorrência, informações a respeito da ocorrência de qualquer

inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, que não seja um Evento de Inadimplemento;

(d) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(e) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Debenturista, no limite das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação e, também, observados os limites impostos pela legislação e regulamentação aplicáveis à Companhia;

(f) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva inscrição na JUCESP, uma via original desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos;

(g) no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de veiculação, cópia do relatório de reavaliação anual da agência classificadora de risco da Companhia;

III. manter atualizado o registro de emissor de valores mobiliários da Companhia perante a CVM;

IV. manter atendimento ao Debenturista, podendo o atendimento ser realizado por meio do departamento de relações com investidores da Companhia;

V. cumprir, e fazer com que as Controladas cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis e relevantes ao exercício de suas atividades;

VI. manter, assim como as Controladas, em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

VII. manter, e fazer com que as Controladas mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças,

JUCESP

concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades;

VIII. manter, e fazer com que as Controladas mantenham, seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;

IX. manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;

X. contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo o Agente Fiduciário dos CRI e o Auditor Independente;

XI. realizar o recolhimento de todos os Tributos, nos termos da Cláusula 8.21 acima;

XII. convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, assembleia geral de Debenturista (observado o disposto na Cláusula 10 abaixo) para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse do Debenturista; e

XIII. comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais de Debenturista, sempre que solicitada.

10. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA

10.1. O Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Debenturista.

10.2. Após a emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia geral de titulares dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva assembleia geral de titulares dos CRI não seja instalada ou (ii) ainda que instalada a assembleia geral de titulares dos CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos

titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação. Fica desde já, certo e ajustado, que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou titulares dos CRI (estes últimos observado o disposto na Cláusula 15.3, letra (d) do Termo de Securitização), deverão convocar a Companhia para comparecer em determinadas assembleias gerais, observado o previsto na Cláusula 15.6. do Termo de Securitização.

10.3. As assembleias gerais de Debenturista poderão ser convocadas pela Companhia ou pelo Debenturista.

10.4. A convocação da assembleia geral de Debenturista deverá ser realizada nos termos da Cláusula 8.23 acima, com antecedência de, no mínimo, 20 (vinte) dias para a primeira convocação e de, no mínimo, 10 (dez) dias para a segunda convocação, e, em qualquer hipótese, não poderá ocorrer antes da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI. Não se admite que a segunda convocação da assembleia geral de Debenturista seja enviada conjuntamente com a primeira convocação. Fica dispensada a convocação no caso da presença do Debenturista.

10.5. As assembleias gerais de Debenturista instalar-se-ão com a presença do Debenturista.

10.6. A presidência das assembleias gerais de Debenturista caberá ao Debenturista.

10.7. Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturista, a cada uma das Debêntures em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de Debenturista dependerão de aprovação do Debenturista.

10.8. As deliberações tomadas pelo Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Companhia.

10.9. Aplica-se às assembleias gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

11. DECLARAÇÕES DA COMPANHIA

11.1. A Companhia, neste ato declara que:

I. é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM;

JUCESP
DA 06 18

II. cada uma de suas Controladas foi devidamente constituída e é uma sociedade existente de acordo com as respectivas leis de suas respectivas jurisdições, com plenos poderes e autoridade para ser titular, arrendar e operar suas propriedades e para conduzir seus negócios;

III. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, à realização da Emissão, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

IV. os representantes legais da Companhia que assinam esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

V. esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Companhia, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

VI. exceto pelo disposto na Cláusula 3 acima, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e, conforme o caso, à realização da Emissão;

VII. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão (a) não infringem o estatuto social da Companhia; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de

JUCESP

qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Companhia; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Companhia e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Companhia e/ou qualquer de seus ativos;

VIII. está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;

IX. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Companhia, em observância ao princípio da boa-fé;

X. os documentos e informações fornecidos ao Debenturista são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures;

XI. as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017, 2016 e 2015 e aos períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2018 e 2017 representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

XII. desde as últimas Demonstrações Financeiras Consolidadas ou Informações Financeiras Trimestrais (ITR) divulgadas, conforme o caso, pela Companhia, não houve um aumento de seu endividamento que possa causar um Efeito Adverso Relevante;

XIII. exceto pelas leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais que estejam sendo questionadas pela Companhia ou por suas Controladas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante, está, assim como as Controladas, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações

JUCESP
OA DA 18

dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis e relevantes ao exercício de suas atividades;

XIV. exceto pelas obrigações que estejam sendo questionadas pela Companhia ou por suas Controladas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante, 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;

XV. exceto conforme informado no formulário de referência da Companhia, 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;

XVI. (i) mantém políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento da Legislação Anticorrupção; (ii) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, de cada uma das Partes; (iii) informará, imediatamente, por escrito, à outra Parte, detalhes de qualquer violação à Legislação Anticorrupção; e (iv) realizou eventuais pagamentos devidos no âmbito da oferta dos CRI exclusivamente por meio de transferência bancária;

XVII. exceto conforme informado no Formulário de Referência, inexiste, inclusive em relação às Controladas, (a) descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que possa causar um Efeito Adverso Relevante, ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação; e

XVIII. o seu registro de emissor de valores mobiliários da Companhia está atualizado perante a CVM.

11.2. A Companhia obriga-se a notificar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, o Debenturista caso qualquer das declarações prestadas nos termos desta Cláusula 11 seja falsa e/ou incorreta em qualquer das datas em que foi prestada.

11.3. As Partes se obrigam a observar e cumprir a Legislação Anticorrupção, devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento da Legislação Anticorrupção; (ii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, de cada uma das Partes; (iii) comunicarão, imediatamente, por escrito, a outra Parte, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção que se relacione ao objeto desta Escritura de Emissão, observado que a outra Parte não divulgará essa comunicação a qualquer terceiro em nenhuma hipótese, a não ser que tal divulgação seja necessária em decorrência de obrigações legais; e (iv) realizar eventuais pagamentos devidos nos termos desta Escritura de Emissão e no âmbito da oferta dos CRI exclusivamente por meio de transferência bancária.

12. DESPESAS

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

13. COMUNICAÇÕES

13.1. Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão à Companhia devem ser sempre realizadas por escrito, para o endereço abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada ao Debenturista.

I. para a Companhia:

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.
Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200, 9º andar, Jardim Paulistano
CEP 01455-070 São Paulo, SP
At.: Guido Barbosa Oliveira
Telefone: (11) 3137-6841

JUCESP
09 DEZ 18

Correio Eletrônico: goliveira@iguatemi.com.br

II. para o Debenturista:

CSC 61 PARTICIPAÇÕES LTDA.
At.: Guido Barbosa Oliveira
Telefone: (11) 3137-6841
Correio Eletrônico: goliveira@iguatemi.com.br

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

14.2. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado pela Companhia e pelo Debenturista.

14.3. É vedado a qualquer das Partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.

14.4. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão, após a subscrição e integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 10 acima, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, desde que decorra, exclusivamente, dos eventos a seguir e, cumulativamente, não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos titulares de CRI, inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude desta Escritura de Emissão: (i) modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3, B3 (Segmento CETIP UTVM), ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (iv) atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive aqueles previstos na Cláusula 13 acima.

14.5. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

14.6. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

14.7. As partes reconhecem esta Escritura de Emissão e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil.

14.8. Para os fins desta Escritura de Emissão, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

15. LEI DE REGÊNCIA

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

16. FORO

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

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

São Paulo, 30 de abril de 2018.

(As assinaturas seguem na página seguinte)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Sexta Emissão de Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. - 1/3 Página de Assinaturas.

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

Nome:
Cargo:

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Cristina Betts
VP Finanças

Nome:
Cargo:

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Charles W. Krell
Vice-Presidente de Operações

Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Sexta Emissão de Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.– 2/3 Página de Assinaturas.

CSC 61 PARTICIPAÇÕES LTDA.

Nome: Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Cristina Betts
VP Finanças
Cargo:

Nome:
Cargo:

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Charles W. Krell
Vice-Presidente de Operações

Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Sexta Emissão de Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. – 3/3 Página de Assinaturas.

Testemunhas:

Nome: Beatriz Lameira
Id.: RG 12.957.734-0 SSP/SP
CPF/MF: CPF: 013.934.898-00

Nome: Fabiana Neupman de Andrade
Id.: RG: 35.437.745-0
CPF/MF: CPF: 292.977.808-30

JUCESP
09 MAI 2018
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
DEBÊNTURE
FLÁVIA R. GRITTI BENITEZ
SECRETÁRIA GERAL
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
ED002487-9/000
JUCESP

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA SEXTA EMISSÃO DE IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS LASTRO

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
1	**IGUATEMI SÃO PAULO**	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2232 Jardim Europa, CEP 01489-900 – São Paulo, SP	Matrícula n.º 10.060 do 13º RGI de São Paulo, SP	8,5%	R$17.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Não.
2	**PRAIA DE BELAS**	Avenida Praia de Belas, nº 1181, Praia de Belas, CEP 90110-001– Porto Alegre, RS	Matrículas n.º 1.592 a 1.638, 1.640 a 1.842 do 5º RGI de Porto Alegre, RS	7%	R$14.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Sim.
3	**IGUATEMI CAMPINAS**	Avenida Iguatemi, nº 777, Vila Brandina, CEP 13061-083 – Campinas, SP	Matrículas n.º 25.446, 29.919 a 29.921, 58.726 e 58.727, 62.947 a 63.098, 63.100 a 63.148 do 1º RGI Campinas, SP	15%	R$30.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Sim.

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
4	**MARKET PLACE**	Avenida Nações Unidas, nº 13947, Vila Gertrudes, CEP 04794-905 – São Paulo, SP	Matrículas n.º 154.288, 154.301 a 154.303, 154.306, 154.308 a 154.310, 154.313 a 154.316, 154.324 a 154.326, 154.329 a 154.332, 154.340 a 154.342, 154.349, 154.354, 154.357 a 154.359, 154.363, 154.365, 154.375, 154.382 a 154.385, 154.390, 154.391, 154.393 a 154.395, 154.399, 154.402 a 154.405, 154.410 a 154.412, 154.415, 154.416, 215.908 a 216.004 do 15º RGI São Paulo, SP	2%	R$4.000.000,000	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Sim.
5	**TOWERS MARKET PLACE**	Avenida Dr. Chucri Zaidan, nº 920 Vila Cordeiro, CEP 04583-110 – São Paulo, SP	Matrículas n.º 150.387 a 150.390, 154.420 a 154.429, 216.005 a 216.020 do 15º RGI São Paulo, SP	11%	R$22.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Sim

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
6	**SPHI**	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	Matrículas n.º 97.202 a 97.445 do 2º RGI São Paulo, SP	1%	R$2.000.000,00	Até 31 de dezembro de 2022	Aquisição e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Sim.
7	**SPHI II**	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	Matrículas n.º 66.322, 98.107 e 111.344 do 2º RGI de São Paulo, SP	1%	R$2.000.000,00	Até 31 de dezembro de 2022	Aquisição e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Não.
8	**IGUATEMI PORTO ALEGRE**	Avenida João Wallig, nº 1800, Passo d'Areia, CEP 91340-000 – Porto Alegre, RS	57.704 a 57.808 do 4º RGI de Porto Alegre, RS	2%	R$4.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Não.
9	**ESPLANADA**	Avenida Professora Izoraida Marques Peres, nº 401, Altos do Campolim, CEP 18047-900 – Sorocaba, SP	Matrículas n.º 62.015 do 1º RGI de Sorocaba, SP e 1.885 do RGI de Votorantim, SP	3%	R$6.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Aquisição e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Não.

289

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
10	**IGUATEMI FLORIANÓPOLIS**	Avenida Madre Benvenuta, nº 687, Santa Monica, CEP 88035-000 – Florianópolis, SC	Matrículas n.º 94.625 a 94.801 e 94.803 do 2º RGI de Florianópolis, SC	3%	R$6.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Sim.
11	**GALLERIA**	Avenida Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, CEP 13091-605 – Campinas, SP	Matrículas n.º 110.523 a 110.631 do 1º RGI de Campinas, SP	10%	R$20.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção, Revitalização e Aquisição	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Não.
12	**IGUATEMI JK**	Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2041, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011 – São Paulo, SP	158.917 do 4º RGI de São Paulo, SP	2%	R$4.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Sim.
13	**IGUATEMI ALPHAVILLE**	Alameda Rio Negro, nº 111, Alphaville Empresarial, CEP 06454-913 – Barueri, SP	Matrículas n.º 161.121 e 161.222 do RGI de Barueri, SP	10%	R$20.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Sim.
14	**RIBEIRÃO**	Avenida Luiz	Matrícula n.º 147.315	1%	R$2.000.000,00	Até 15 de	Revitalização	Não aplicável,	Sim.	Sim.

290

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
	PRETO	Eduardo Toledo Prado, nº 900, Vila do Golf, CEP 4027-250 – Ribeirão Preto, SP	do 2º RGI de Ribeirão Preto, SP			junho de 2023		pois não há registro do contrato de cessão no RGI.		
15	**SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**	Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 5000, Iguatemi, CEP 15093-340 – São José do Rio Preto, SP	Matrícula n.º 146.015 do 1º RGI São José do Rio Preto, SP	1%	R$2.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Sim.
16	**IGUATEMI ESPLANADA**	Avenida Gisele Constantino, nº 1850, Parque Bela Vista, CEP 18110-650 – Votorantim, SP	Matrículas 15.396 e 15.397 do RGI de Votorantim, SP	1%	R$2.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Sim.
17	**OUTLET NOVO HAMBURGO**	Rua Rincão, nº 505, Operário, CEP 93310-460 – Novo Hamburgo, RS	Matrícula n.º 105.276 do RGI de Novo Hamburgo, RS	2%	R$4.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Não.
18	**OUTLET NOVA LIMA**	BR 040 – Km 569 Fazenda Lagoa	Matrícula n.º 55.259 do RGI de Nova Lima,	2%	R$4.000.000,00	Até 31 de dezembro	Construção	Não aplicável, pois não há	Não aplicável.	Não.

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
		Grande	MG			de 2020		registro do contrato de cessão no RGI.	Empreendimento em construção.	
19	GERMANIA	Av. Verissimo de Amaral, nº 350, Passo d'Areia, CEP 91340-010 – Porto Alegre, RS	Matrículas n.º 169.133 e 170.468 do 4º RGI de Porto Alegre, RS	7%	R$14.000.000,00	Até 31 de dezembro de 2022	Construção	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Não aplicável. Empreendimento em construção.	Não.
20	OUTLET SANTA CATARINA	BR-101, KM 165, CEP 88200-000 – Tijucas, SC	Matrícula n.º 36.724 do RGI de Tijucas, SC	11%	R$21.000.000,00	Até 31 de dezembro de 2019	Construção	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Não aplicável. Empreendimento em construção.	Não.
				100%	R$200.000.000,00					

292

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA SEXTA EMISSÃO DE IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

ANEXO II

MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

Relatório de Verificação

Ref.: Sexta Emissão de Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 138ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200, 9º andar, Jardim Paulistano, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 51.218.147/0001-93, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.095.618, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Emissora"), em cumprimento ao disposto na Cláusula 5.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Sexta Emissão de Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*" celebrado entre a Emissora e CSC 61 Participações Ltda., na qualidade de debenturista inicial em 30 de abril de 2018 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da integralização das debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula 5.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

Nome do Empreendimento Lastro	Valor Total aplicado no Empreendimento até o momento	Destinação dos Recursos (descrever em que etapa do projeto aplicou os recursos)

Os representantes legais da Emissora declaram neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que os documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

_____
Nome:
Cargo:

_____
Nome:
Cargo:

JUCESP
DO DE 18

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA SEXTA EMISSÃO DE IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

ANEXO III

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Ordem	Data de Pagamento Debêntures	Taxa de Amortização	Amortização	Remuneração
1	13/12/2018	0,00%	NÃO	SIM
2	13/06/2019	0,00%	NÃO	SIM
3	12/12/2019	0,00%	NÃO	SIM
4	10/06/2020	0,00%	NÃO	SIM
5	11/12/2020	0,00%	NÃO	SIM
6	11/06/2021	0,00%	NÃO	SIM
7	13/12/2021	0,00%	NÃO	SIM
8	13/06/2022	0,00%	NÃO	SIM
9	13/12/2022	0,00%	NÃO	SIM
10	13/06/2023	100,00%	SIM	SIM

JUCESP
09 OUT 18

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA SEXTA EMISSÃO DE IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

ANEXO IV

DECLARAÇÃO

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme definido abaixo), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200, 9º andar, Jardim Paulistano, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF (conforme definido abaixo) sob o n.º 51.218.147/0001-93, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP (conforme definido abaixo) sob o NIRE 35.300.095.618, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Companhia"), declara, para todos os fins de direito, que:

(i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Sexta Emissão de Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*", celebrado em 30 de abril de 2018, [conforme aditado em [•]] ("Escritura de Emissão") e nos demais documentos da operação;

(ii) não incorreu em nenhum dos Eventos de Inadimplemento previstos na Escritura de Emissão, bem como não descumpriu quaisquer de suas obrigações ou declarações previstas no referido instrumento; e

(iii) não praticou atos em desacordo com seu estatuto social.

Sendo o que se cumpria para o momento, a Companhia ratifica neste ato sua obrigação de informar ao Debenturista, a qualquer tempo, dentro dos prazos previstos na Escritura de Emissão, a ocorrência de qualquer evento que culmine na inveracidade da presente declaração, descumprimento de quaisquer obrigações ou ocorrência de quaisquer Eventos de Inadimplemento previstos na Escritura de Emissão.

Os termos utilizados em maiúscula e não definidos na presente declaração terão o significado a eles atribuído na Escritura de Emissão.

São Paulo, [data].

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA SEXTA EMISSÃO DE
IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

Celebram este "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Sexta Emissão de Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*" ("Primeiro Aditamento"):

I. como emissora e ofertante das debêntures objeto deste Primeiro Aditamento:
IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar, Jardim Paulistano, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.218.147/0001-93, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.095.618, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Companhia"); e

II. como debenturista:
CSC 61 PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar, Jardim Paulistano, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.140.685/0001-25, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Debenturista Inicial");

que resolvem celebrar este Primeiro Aditamento, de acordo com os seguintes termos e condições:

CONSIDERANDO QUE:

(a) em 30 de abril de 2018, a Companhia e a Debenturista Inicial celebraram o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Sexta Emissão de Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*" ("Escritura de Emissão"), por meio do qual seriam emitidas 200.000 (duzentas mil) debêntures, não conversíveis em ações, em série única, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Debêntures");

(b) conforme previsto na Cláusula 8.2.1 da Escritura de Emissão, a Companhia poderia, até a data de subscrição das Debêntures, aumentar o Valor Total da Emissão de, inicialmente, R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), até o montante de R$270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), e a

quantidade de Debêntures de, inicialmente, 200.000 (duzentas mil) Debêntures, até 270.000 (duzentas e setenta mil) Debêntures, sem necessidade de nova aprovação societária adicional pela Companhia ou de qualquer deliberação tomada em assembleia geral de titulares das Debêntures;

(c) conforme previsto na Escritura de Emissão, (i) foi realizado o Procedimento de *Bookbuilding*, no qual foi definida a Remuneração das Debêntures, observado os limites previstos na Cláusula 8.13 da Escritura de Emissão; e (ii) a Companhia, de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, decidiu aumentar o Valor Total da Emissão e a quantidade de Debêntures para R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais) e para 254.000 (duzentas e cinquenta e quatro mil) Debêntures, respectivamente, observado os limites previstos nas Cláusulas 8.2 e 8.3 da Escritura de Emissão;

(d) as Partes pretendem (i) alterar as Cláusulas 8.2, 8.3 e o item II da Cláusula 8.13 da Escritura de Emissão, de forma a refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; (ii) atualizar o Anexo I para corrigir o percentual e valores captados por meio da Oferta que serão destinados a cada Empreendimento Lastro, tendo em vista o exercício total da Opção de Lote Adicional e o exercício parcial da Opção de Lote Suplementar; e (iii) alterar a destinação dos Empreendimentos Lastro "Iguatemi Florianópolis" e "Praia de Belas" de "Construção e Revitalização" para "Construção, Revitalização e Aquisição".

1. TERMOS DEFINIDOS

1.1 Os termos definidos e expressões adotadas neste Primeiro Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído na Escritura de Emissão.

2. ADITAMENTO

2.1. Tendo em vista o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, onde (i) a Companhia, de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, decidiu aumentar o Valor Total da Emissão e a quantidade de Debêntures para R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais) e para 254.000 (duzentas e cinquenta e quatro mil) Debêntures, e (ii) foi definida a Remuneração das Debêntures, as Partes resolvem alterar as Cláusulas 8.2, 8.3, bem como o item II da Cláusula 8.13 da Escritura de Emissão que passarão a vigorar com a seguinte redação:

8.2. Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão é de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão").

(...)

8.3. Quantidade. Serão emitidas 254.000 (duzentas e cinquenta e quatro mil) Debêntures.

(...)

8.13. Remuneração. A remuneração das Debêntures será a seguinte:

(...)

II. *Juros Remuneratórios. Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 97,5% (noventa e sete vírgula cinco por cento), da variação acumulada da Taxa DI ("Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:*

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

Sendo que:
J = valor unitário da Remuneração acumulada no período, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
VNe = Valor Nominal Unitário ou seu saldo devedor, conforme o caso, para cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
FatorDI = produtório das Taxas DI desde a data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até à data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \text{TDI}_k \times p\right]$$

Sendo que:
k = número de ordem de Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI;
nDI = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "nDI" um número inteiro;
p = 97,5% (noventa e sete vírgula cinco por cento);
TDIk = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

DIk = Taxa DI, divulgada pela B3 (Segmento CETIP UTVM), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Para efeito de calculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 8 (oito), considerando que os dias 8 (oito), 9 (nove) e 10 (dez) são Dias Úteis.

Observações:
O fator resultante da expressão $\left[1+\left(\mathrm{TDI}_k \times p\right)\right]$ *é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento.*

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

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

Os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, devidas no mês em questão, serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que entre a data de recebimento dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures representadas pela CCI pela Emissora e a data de pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra 2 (dois) Dias Úteis.

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

"Período de Capitalização": significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento de Remuneração correspondente ao período em questão, exclusive, ou na Data de Vencimento, no caso do último Período de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado.

Excepcionalmente na primeira data de pagamento dos Juros Remuneratórios, deverá ser capitalizado aos Juros Remuneratórios um prêmio de remuneração equivalente ao produtório do Fator DI de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a primeira Data de Integralização pro rata temporis. Para efeito do cálculo deste prêmio deverão ser utilizadas as Taxas DI divulgadas no 4º (quarto) e 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anteriores à primeira Data de Integralização (exemplo: para o desembolso no dia 22, serão utilizadas as Taxas DI divulgadas nos dias 18 e 19 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 18, 19, 20, 21 e 22 são Dias Úteis).

2.2. As Partes decidem atualizar o Anexo I da Escritura de Emissão para corrigir os percentuais e valores captados por meio da Oferta que serão destinados a cada Empreendimento Lastro, tendo em vista o exercício total da Opção de Lote Adicional e o exercício parcial da Opção de Lote Suplementar, bem como alterar a destinação dos Empreendimentos Lastro "Iguatemi Florianópolis" e "Praia de Belas" de "Construção e Revitalização" para "Construção, Revitalização e Aquisição". Considerando tais alterações, o Anexo I da Escritura de Emissão passará a vigorar com a redação constante do Anexo A do presente Primeiro Aditamento.

3. DECLARAÇÕES E RATIFICAÇÕES

3.1. As alterações feitas por meio deste Primeiro Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem ainda válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstas na Escritura de Emissão que não tenham sido expressamente alterados nos termos deste Primeiro Aditamento.

4. REGISTRO

4.1. Este Primeiro Aditamento será registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, de acordo com o artigo 62, inciso II, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, nos termos da Cláusula 3.1., inciso II da Escritura de Emissão.

5. DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1. Este Primeiro Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se a Companhia ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

5.2. Este Primeiro Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

5.3. Este Primeiro Aditamento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, e as obrigações aqui encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes, do Código de Processo Civil.

5.4. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Primeiro Aditamento.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão, em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo-assinadas.

São Paulo, 7 de junho de 2018.

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Sexta Emissão de Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. – 1/3 Página de Assinaturas.

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

Nome:
Cargo:

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Carlos Jereissati Filho
Presidente

Nome:
Cargo:

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Cristina Betts
VP Finanças

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Sexta Emissão de Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. – 2/3 Página de Assinaturas.

CSC 61 PARTICIPAÇÕES LTDA.

Nome:
Cargo: Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Guido Barbosa de Oliveira
Diretor Financeiro

Nome:
Cargo: Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Marcelo Miranda
Vice Presidente Comercial & Marketing

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Sexta Emissão de Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. – 3/3 Página de Assinaturas.

Testemunhas:

Fabiana N. de Andrade

Nome:
Id.: Fabiana Neupman de Andrade
RG: 35.437.745-0
CPF/MF: CPF: 292.977.808-30

Beatriz Lameira

Nome:
Id.: Beatriz Lameira
RG 12.957.734-0 SSP/SP
CPF/MF: CPF: 013.934.898-00

ANEXO A

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS VINCULADOS À EMISSÃO E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
1	**IGUATEMI SÃO PAULO**	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2232 Jardim Europa, CEP 01489-900 – São Paulo, SP	Matrícula nº 10.060 do 13º RGI de São Paulo, SP	6,69%	R$17.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim	Não
2	**PRAIA DE BELAS**	Avenida Praia de Belas, nº 1181, Praia de Belas, CEP 90110-001 – Porto Alegre, RS	Matrículas nº 1.592 a 1.638, 1.640 a 1.842 do 5º RGI de Porto Alegre, RS	16,14%	R$41.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Aquisição, Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim	Sim
3	**IGUATEMI CAMPINAS**	Avenida Iguatemi, nº 777, Vila Brandina, CEP 13061-083 – Campinas, SP	Matrículas nº 25.446, 29.919 a 29.921, 58.726 e 58.727, 62.947 a 63.098, 63.100 a 63.148 do 1º RGI Campinas, SP	11,81%	R$30.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim	Sim
4	**MARKET PLACE**	Avenida Nações Unidas, nº 13947, Vila Gertrudes,	Matrículas nº 154.288, 154.301 a 154.303, 154.306,	1,57%	R$4.000.000,000	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do	Sim	Sim

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
		CEP 04794-905 – São Paulo, SP	154.308 a 154.310, 154.313 a 154.316, 154.324 a 154.326, 154.329 a 154.332, 154.340 a 154.342, 154.349, 154.354, 154.357 a 154.359, 154.363, 154.365, 154.375, 154.382 a 154.385, 154.390, 154.391, 154.393 a 154.395, 154.399, 154.402 a 154.405, 154.410 a 154.412, 154.415, 154.416, 215.908 a 216.004 do 15º RGI São Paulo, SP					contrato de cessão no RGI.		
5	**TOWERS MARKET PLACE**	Avenida Dr. Chucri Zaidan, nº 920 Vila Cordeiro, CEP 04583-110 – São Paulo, SP	Matrículas nº 150.387 a 150.390, 154.420 a 154.429, 216.005 a 216.020 do 15º RGI São Paulo, SP	8,66%	R$22.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim	Sim
6	**SPHI**	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação,	Matrículas nº 97.202 a 97.445 do 2º RGI São Paulo, SP	0,79%	R$2.000.000,00	Até 31 de dezembro de 2022	Aquisição e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do	Sim	Sim

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
		CEP 01238-001 – São Paulo, SP						contrato de cessão no RGI		
7	**SPHI II**	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	Matrículas nº 66.322, 98.107 e 111.344 do 2º RGI de São Paulo, SP	0,79%	R$2.000.000,00	Até 31 de dezembro de 2022	Aquisição e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI	Sim	Não
8	**IGUATEMI PORTO ALEGRE**	Avenida João Wallig, nº 1800, Passo d'Areia, CEP 91340-000 – Porto Alegre, RS	57.704 a 57.808 do 4º RGI de Porto Alegre, RS	1,57%	R$4.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI	Sim	Não
9	**ESPLANADA**	Avenida Professora Izoraida Marques Peres, nº 401, Altos do Campolim, CEP 18047-900 – Sorocaba, SP	Matrículas nº 62.015 do 1º RGI de Sorocaba, SP e 1.885 do RGI de Votorantim, SP	12,99%	R$33.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Aquisição e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI	Sim	Não
10	**IGUATEMI FLORIANÓPOLIS**	Avenida Madre Benvenuta, nº 687,	Matrículas nº 94.625 a 94.801 e 94.803 do 2º RGI de	2,37%	R$6.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção, Revitalização e Aquisição	Não aplicável, pois não há registro do	Sim	Sim

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
		Santa Monica, CEP 88035-000 – Florianópolis, SC	Florianópolis, SC					contrato de cessão no RGI		
11	**GALLERIA**	Avenida Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, CEP 13091-605 – Campinas, SP	Matrículas nº 110.523 a 110.631 do 1º RGI de Campinas, SP	7,88%	R$20.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção, Revitalização e Aquisição	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI	Sim	Não
12	**IGUATEMI JK**	Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2041, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011 – São Paulo, SP	158.917 do 4º RGI de São Paulo, SP	1,57%	R$4.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI	Sim	Sim
13	**IGUATEMI ALPHAVILLE**	Alameda Rio Negro, nº 111, Alphaville Empresarial, CEP 06454-913 – Barueri, SP	Matrículas nº 161.121 e 161.222 do RGI de Barueri, SP	7,88%	R$20.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI	Sim	Sim
14	**RIBEIRÃO PRETO**	Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 900, Vila do Golf, CEP	Matrícula nº 147.315 do 2º RGI de Ribeirão Preto, SP	0,79%	R$2.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de	Sim	Sim

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
		4027-250 – Ribeirão Preto, SP						cessão no RGI.		
15	SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 5000, Iguatemi. CEP 15093-340 – São José do Rio Preto, SP	Matrícula n º 146.015 do 1º RGI São José do Rio Preto, SP	0,79%	R$2.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Sim.
16	IGUATEMI ESPLANADA	Avenida Gisele Constantino, nº 1850, Parque Bela Vista, CEP 18110-650 – Votorantim, SP	Matrículas 15.396 e 15.397 do RGI de Votorantim, SP	0,79%	R$2.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Sim.
17	OUTLET NOVO HAMBURGO	Rua Rincão, nº 505, Operário, CEP 93310-460 – Novo Hamburgo, RS	Matrícula n º 105.276 do RGI de Novo Hamburgo, RS	1,57%	R$4.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Não.
18	OUTLET NOVA LIMA	BR 040 – Km 569 Fazenda Lagoa Grande	Matrícula n º 55.259 do RGI de Nova Lima, MG	1,57%	R$4.000.000,00	Até 31 de dezembro de 2020	Construção	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no	Não aplicável. Empreendimento em construção.	Não.

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
								RGI		
19	GERMANIA	Av. Verissimo de Amaral, nº 350, Passo d'Areia, CEP 91340-010 – Porto Alegre, RS	Matrículas nº 169.133 e 170.468 do 4º RGI de Porto Alegre, RS	5,51%	R$14.000.000,00	Até 31 de dezembro de 2022	Construção	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Não aplicável. Empreendimento em construção.	Não.
20	OUTLET SANTA CATARINA	BR-101, KM 165, CEP 88200-000 – Tijucas, SC	Matrícula nº 36.724 do RGI de Tijucas, SC	8,27%	R$21.000.000,00	Até 31 de dezembro de 2019	Construção	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Não aplicável. Empreendimento em construção.	Não.
				100%	R$254.000.000,00					

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

ANEXO 9. Cópia da versão assinada da Escritura de Emissão de CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

Celebram este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), nos termos do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"):

I. como emitente:

CSC 61 PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200, 9º andar, Jardim Paulistano, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.140.685/0001-25 ("Emitente"); e

II. como instituição custodiante:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas 4200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante" e, em conjunto com a Emitente, "Partes" quando referidas coletivamente e "Parte" quando referidas individualmente);

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Sexta Emissão de Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*", celebrada em 30 de abril de 2018 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), que é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão de CCI.)

CONSIDERANDO QUE:

(A) a IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200, 9º andar, Jardim Paulistano, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 51.218.147/0001-93, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP (conforme definido abaixo) sob o NIRE 35.300.095.618 ("Devedora") emitiu 254.000 (duzentas e cinquenta e quatro mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição privada, com valor nominal unitário

de R$1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), em 15 de junho de 2018 ("Data de Emissão das Debêntures"), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Debêntures");

(B) a Emitente subscreveu a totalidade das Debêntures, sendo titular dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) decorrentes das Debêntures, com valor de principal de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures;

(C) a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários deseja emitir uma cédula de créditos imobiliários com as características aqui previstas, sendo que a presente Escritura de Emissão de CCI será custodiada pela Instituição Custodiante;

(D) a Securitizadora (conforme abaixo definido) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514; e

(E) a Emitente pretende ceder à Securitizadora os Créditos Imobiliários representados pela CCI, por meio do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emitente, a Securitizadora e a Devedora ("Contrato de Cessão") com o propósito de emitir os certificados de recebíveis imobiliários da 138ª série da 1ª emissão da Securitizadora ("CRI"), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, da Instrução CVM 414 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

RESOLVEM as Partes celebrar esta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com os seguintes termos e condições:

1. DEFINIÇÕES

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

"Agente Fiduciário dos CRI": a Instituição Custodiante, conforme qualificada no preâmbulo deste Contrato.

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

"B3": a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado 48, 7° andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.° 09.346.601/0001-25.

"B3 (Segmento CETIP UTVM)": significa o segmento CETIP UTVM da B3, conforme acima definida.

"CCI": tem o significado previsto na Cláusula 2.1 abaixo.

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

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

"Contrato de Cessão": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Créditos Imobiliários": os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor de principal de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures a partir da primeira Data de Integralização ou data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.

"CRI": tem o significado previsto no "Considerando" "(E)" deste Contrato.

"CVM": Comissão de Valores Mobiliários.

"Data de Emissão das Debêntures": tem o significado previsto no "Considerando" "(A)" deste Contrato.

"Debêntures": tem o significado previsto no "Considerando" "(A)" deste Contrato.

"Devedora": tem o significado previsto no "Considerando" "(A)" deste Contrato.

"Dia Útil": tem o significado previsto na Cláusula 8.8 abaixo.

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

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

"IGP-M": Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

"Instituição Custodiante": conforme qualificada no preâmbulo.

"JUCESP": Junta Comercial do Estado de São Paulo.

"Lei 9.514": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Lei 10.931": Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

"Legislação Anticorrupção": Em conjunto, qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 9.613/98, a Lei n.º 12.846/13 e o Decreto n.º 8.420/15, conforme aplicáveis e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act*.

"Partes": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Securitizadora": Ápice Securitizadora S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.130.744/0001-00.

"Sistema de Negociação": tem o significado previsto na Cláusula 3.6.

"Taxa DI": as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.cetip.com.br).

"Termo de Securitização": "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – Certificados de Recebíveis Imobiliários da 138ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, e seus aditamentos.

"Titular da CCI": tem o significado previsto na Cláusula 3.4.2.

"Valor Nominal": tem o significado previsto na Cláusula 3.3.

2. OBJETO

2.1 Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, emite 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme descrita no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI ("CCI").

3. CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1 *Série e Número.* A presente emissão é realizada em série única, pela CCI de número 001, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.2 *Valor Total da Emissão.* O valor total da emissão da CCI é de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão das Debêntures.

3.3 *Quantidade e Valor Nominal.* É emitida 1 (uma) CCI integral, com valor nominal de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais) ("Valor Nominal"), que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão das Debêntures.

3.4 *Condições da Emissão e Custódia.* A CCI é integral, emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1 A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato "Microsoft Excel", no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação.

3.4.2 A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, da CCI ("Titular da CCI"), assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade da CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3 (Segmento CETIP UTVM), e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema

de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.3 Ocorrendo o disposto na Cláusula 3.21 abaixo, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via original, devidamente assinada pelas Partes, dos documentos formalizando as alterações, realizar a alteração do registro da CCI em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora, nos termos da Cláusula 9.1 do Contrato de Cessão, o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.5 *Documentos Comprobatórios*. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via original desta Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada pelas Partes, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.6 *Negociação*. Para fins de negociação, a CCI será registrada na B3 (Segmento CETIP UTVM) ("Sistema de Negociação").

3.6.1 Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada ao CRI, a CCI não poderá mais ser negociada isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do patrimônio separado dos CRI, conforme o caso.

3.6.2 Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

3.7 *Prazo e Data de Vencimento*. O prazo e a data de vencimento da CCI estão previstos no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.8 *Pagamento do Valor Nominal*. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal será pago em uma única parcela em 13 de junho de 2023, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.9 *Forma*. A CCI será emitida sob a forma escritural.

3.10 *Remuneração e Pagamento*. Os Créditos Imobiliários e, por consequência, a CCI, não serão objeto de atualização monetária. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI, será calculada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na forma prevista no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.11 *Amortização Extraordinária.* É vedada a amortização antecipada facultativa das Debêntures.

3.12 *Resgate Antecipado e Vencimento Antecipado.* As regras aplicáveis ao eventual resgate antecipado e vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas relativas às Debêntures, conforme discriminadas nas Cláusulas 8.14 e 8.22 e seus subitens, da Escritura de Emissão de Debêntures, respectivamente.

3.13 *Local e Forma de Pagamento.* Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular da CCI, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, na Conta do Patrimônio Separado, conforme definida no Termo de Securitização.

3.14 *Encargos Moratórios.* Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.15 *Multas e Penalidades.* As multas e penalidades dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, são aquelas relativas às Debêntures, conforme discriminadas na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.16 *Imóveis Vinculados aos Créditos Imobiliários.* Os imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários são os empreendimentos imobiliários indicados no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.17 *Dívida Líquida e Certa.* Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.18 *Compensação.* Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.19 *Prorrogação de Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem

que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

3.20 *CRI.* Após a cessão dos Créditos Imobiliários representados pela CCI à Securitizadora, a Securitizadora utilizará a CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, como lastro na emissão dos CRI, nos termos da Lei 9.514.

3.21 *Aditamento.* Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Emissão de Debêntures que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração nos sistemas mantidos e administrados pela B3 (Segmento CETIP UTVM).

4. AUSÊNCIA DE GARANTIAS

4.1 *Emissão sem Garantia Real Imobiliária.* A CCI é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.

4.2 *Emissão sem Garantia Fidejussória.* A CCI é emitida sem qualquer garantia fidejussória, de forma que a Emitente não se responsabiliza pela solvência da Devedora.

5. DESPESAS

5.1 Todas as despesas referentes à emissão da CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, conforme previsto no Contrato de Cessão.

5.2 A Instituição Custodiante receberá da Devedora, como remuneração pela prestação dos seus serviços:

I. pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R$2.430,00 (dois mil quatrocentos e trinta reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura desta Escritura de Emissão de CCI; e

II. pela custódia da CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$1.620,00 (mil seiscentos e vinte reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura desta Escritura de

Emissão de CCI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculada *pro rata die*, se necessário.

5.2.1 A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, registradora e negociadora, durante a implantação e vigência do serviço, como, por exemplo, custos incorridos em publicações, extração de certidões, despesas cartorárias e envio de documentos. Tais despesas serão arcadas mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas de cópia dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível.

5.2.2 No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer dos valores a que se refere a Cláusula 5.2 acima, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a (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; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

5.2.3 As parcelas citadas na Cláusula 5.2 acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

5.3 *Tributos.* Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre a CCI ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de eventual majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

6. OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1 *Obrigações da Emitente*. Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula 5 acima, a Emitente obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via original desta Escritura de Emissão de CCI, bem como de eventuais aditamentos.

6.1.1 *Obrigações da Instituição Custodiante*. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais Documentos da Operação, são deveres da Instituição Custodiante:

I. efetuar o depósito e, após confirmação da Securitizadora, vinculação da CCI no Sistema de Negociação da B3 (Segmento CETIP UTVM), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento da CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;

II. mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia da via física original da Escritura de Emissão de CCI, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI; e

III. bloquear e retirar a CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular da CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão de Debêntures, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da referida solicitação da Securitizadora.

6.1.2 À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar a CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.1.3 Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia e intermediação da CCI.

6.1.4 A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Operação.

6.1.5 A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e nos atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

7. COMUNICAÇÕES

7.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

I. para a Emitente:

CSC 61 PARTICIPAÇÕES LTDA.
Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200, 9º andar, Jardim Paulistano
CEP 01455-070 – São Paulo, SP
At.: Guido Barbosa Oliveira
Telefone: (11) 3137-6841
Correio Eletrônico: goliveira@iguatemi.com.br

II. para a Instituição Custodiante:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Avenida das Américas 4200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304
CEP 22640-102 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Sra. Nathalia Machado Loureiro
Sra. Marcelle Motta Santoro
Sr. Marco Aurélio Ferreira
Telefone: (21) 3385-4565
Fax: (21) 3385-4046
Correio Eletrônico: registros@pentagonotrustee.com.br

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

8.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

8.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

8.4 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

8.5 Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.

8.6 As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e a CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei 10.931.

8.7 Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil.

8.8 Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, considera-se "Dia Útil" todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

8.9 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a subscrição e integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, desde que decorra,

exclusivamente, dos eventos a seguir e, cumulativamente, não represente prejuízo, custo ou despesa adicional ao Patrimônio Separado inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude desta Escritura de Emissão de CCI: (i) modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão de CCI, na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3, e/ou B3 (Segmento CETIP UTVM), ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (iv) atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive aqueles previstos na Cláusula 7.1 acima.

8.10. A Emitente declara que: (i) mantém políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento da Legislação Anticorrupção; (ii) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Emitente; (iii) comunicará, imediatamente, por escrito, à Securitizadora, detalhes de qualquer violação à Legislação Anticorrupção que se relacione ao objeto desta Escritura de Emissão de CCI, observado que a Securitizadora não divulgará essa comunicação a qualquer terceiro em nenhuma hipótese, a não ser que tal divulgação seja necessária em decorrência de obrigações legais; e (iv) realizará eventuais pagamentos devidos nos termos desta Escritura de Emissão de CCI e no âmbito da oferta dos CRI exclusivamente por meio de transferência bancária.

8.11. A Instituição Custodiante declara que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei n.º 12.846/13 e alterações posteriores ("Lei Anticorrupção") bem como declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Lei Anticorrupção e/ou crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com a Lei Anticorrupção.

9. LEI DE REGÊNCIA

9.1 Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

10. FORO

10.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões

porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

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

São Paulo, 7 de junho de 2018.

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

Página 1/3 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrado entre CSC 61 Participações Ltda. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

CSC 61 PARTICIPAÇÕES LTDA.

Nome:
Cargo:

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Guido Barbosa de Oliveira
Diretor Financeiro

Nome:
Cargo:

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Marcelo Miranda
Vice Presidente Comercial

Página 2/3 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrado entre CSC 61 Participações Ltda. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome: Camila de Souza
Cargo: Procuradora

Página 3/3 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrado entre CSC 61 Participações Ltda. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

Testemunhas:

Nome: Luiza Maria de Castro Trindade
RG: RG: 23523694-0
CPF/MF: CPF: 129.381.217-09

Nome:
RG: Flávia Bonazza
CPF/MF: CPF: 154.508.427-08
ID: 21.513.453-7

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE
CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA,
SOB A FORMA ESCRITURAL

ANEXO I

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de junho de 2018 ("Data de Emissão da CCI")
LOCAL DE EMISSÃO: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.	

SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: CSC 61 Participações Ltda.							
CNPJ: 10.140.685/0001-25							
ENDEREÇO: Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200							
COMPLEMENTO	9º andar, Jardim Paulistano	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-070

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários							
CNPJ: 17.343.682/0001-38							
ENDEREÇO: Avenida das Américas 4200							
COMPLEMENTO	Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.							
CNPJ: 51.218.147/0001-93							
ENDEREÇO: Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200							
COMPLEMENTO	9º andar, Jardim Paulistano	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-070

4. TÍTULO
"*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Sexta Emissão de Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*", celebrada entre a Devedora e a Emitente em 30 de abril de 2018 ("Escritura de Emissão de Debêntures").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), calculado em 7 de junho de 2018.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS
Conforme Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	Aproximadamente 5 (cinco) anos, vencendo-se, portanto, em 13 de junho de 2023 ("Data de Vencimento").
PRAZO EM DIAS	1.824 (um mil, oitocentos e vinte e quatro) dias.
ATUALIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO	Não haverá atualização monetária. Juros remuneratórios correspondentes a 97,5% (noventa e sete vírgula cinco por cento) da variação acumulada da Taxa DI ("Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL	O valor nominal unitário das Debêntures será amortizado em uma única parcela, em 13 de junho de 2023, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.
PAGAMENTO DOS JUROS	A Remuneração será paga, nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 13 de dezembro de 2018 e o último, na Data de Vencimento.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA
Não há.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE
CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA,
SOB A FORMA ESCRITURAL

ANEXO II

DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS LASTRO

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
1	**IGUATEMI SÃO PAULO**	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2232 Jardim Europa, CEP 01489-900 – São Paulo, SP	Matrícula n.º 10.060 do 13º RGI de São Paulo, SP	6,69%	R$17.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Não.
2	**PRAIA DE BELAS**	Avenida Praia de Belas, nº 1181, Praia de Belas, CEP 90110-001 – Porto Alegre, RS	Matrículas n.º 1.592 a 1.638, 1.640 a 1.842 do 5º RGI de Porto Alegre, RS	16,14%	R$41.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Aquisição, Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Sim.
3	**IGUATEMI CAMPINAS**	Avenida Iguatemi, nº 777, Vila Brandina, CEP	Matrículas n.º 25.446, 29.919 a 29.921, 58.726 e 58.727,	11,81%	R$30.000.000,00	Até 15 de junho de	Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do	Sim.	Sim.

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
		13061-083 – Campinas, SP	62.947 a 63.098, 63.100 a 63.148 do 1º RGI Campinas, SP			2023		contrato de cessão no RGI.		
4	**MARKET PLACE**	Avenida Nações Unidas, nº 13947, Vila Gertrudes, CEP 04794-905 – São Paulo, SP	Matrículas nº 154.288, 154.301 a 154.303, 154.306, 154.308 a 154.310, 154.313 a 154.316, 154.324 a 154.326, 154.329 a 154.332, 154.340 a 154.342, 154.349, 154.354, 154.357 a 154.359, 154.363, 154.365, 154.375, 154.382 a 154.385, 154.390, 154.391, 154.393 a 154.395, 154.399, 154.402 a 154.405, 154.410 a 154.412, 154.415, 154.416, 215.908 a 216.004 do 15º RGI São Paulo, SP	1,57%	R$4.000.000,000	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Sim.
5	**TOWERS MARKET**	Avenida Dr. Chucri Zaidan, nº	Matrículas nº 150.387 a 150.390, 154.420 a	8,66%	R$22.000.000,00	Até 15 de junho de	Construção e	Não aplicável, pois não há	Sim.	Sim.

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
	PLACE	920 Vila Cordeiro, CEP 04583-110 – São Paulo, SP	154.429, 216.005 a 216.020 do 15º RGI São Paulo, SP			2023	Revitalização	registro do contrato de cessão no RGI.		
6	**SPHI**	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	Matrículas nº 97.202 a 97.445 do 2º RGI São Paulo, SP	0,79%	R$2.000.000,00	Até 31 de dezembro de 2022	Aquisição e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Sim.
7	**SPHI II**	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	Matrículas nº 66.322, 98.107 e 111.344 do 2º RGI de São Paulo, SP	0,79%	R$2.000.000,00	Até 31 de dezembro de 2022	Aquisição e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Não.
8	**IGUATEMI PORTO ALEGRE**	Avenida João Wallig, nº 1800, Passo d'Areia, CEP 91340-000 – Porto Alegre, RS	57.704 a 57.808 do 4º RGI de Porto Alegre, RS	1,57%	R$4.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Não.
9	**ESPLANADA**	Avenida	Matrículas nº 62.015	12,99%	R$33.000.000,00	Até 15 de	Aquisição e	Não aplicável,	Sim.	Não.

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
		Professora Izoraida Marques Peres, nº 401, Altos do Campolim, CEP 18047-900 – Sorocaba, SP	do 1º RGI de Sorocaba, SP e 1.885 do RGI de Votorantim, SP			junho de 2023	Revitalização	pois não há registro do contrato de cessão no RGI.		
10	**IGUATEMI FLORIANÓPOLIS**	Avenida Madre Benvenuta, nº 687, Santa Monica, CEP 88035-000 – Florianópolis, SC	Matrículas n.º 94.625 a 94.801 e 94.803 do 2º RGI de Florianópolis, SC	2,37%	R$6.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção, Revitalização e Aquisição	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Sim.
11	**GALLERIA**	Avenida Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, CEP 13091-605 – Campinas, SP	Matrículas n.º 110.523 a 110.631 do 1º RGI de Campinas, SP	7,88%	R$20.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção, Revitalização e Aquisição	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Não.
12	**IGUATEMI JK**	Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2041, Vila Nova Conceição, CEP	158.917 do 4º RGI de São Paulo, SP	1,57%	R$4.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de	Sim.	Sim.

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
		04543-011 – São Paulo, SP						cessão no RGI.		
13	**IGUATEMI ALPHAVILLE**	Alameda Rio Negro, nº 111, Alphaville Empresarial, CEP 06454-913 – Barueri, SP	Matrículas n.º 161.121 e 161.222 do RGI de Barueri, SP	7,88%	R$20.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Sim.
14	**RIBEIRÃO PRETO**	Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 900, Vila do Golf, CEP 4027-250 – Ribeirão Preto, SP	Matrícula n.º 147.315 do 2º RGI de Ribeirão Preto, SP	0,79%	R$2.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Sim.
15	**SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**	Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 5000, Iguatemi, CEP 15093-340 – São José do Rio Preto, SP	Matrícula n.º 146.015 do 1º RGI São José do Rio Preto, SP	0,79%	R$2.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Sim.
16	**IGUATEMI ESPLANADA**	Avenida Gisele Constantino, nº 1850, Parque Bela	Matrículas 15.396 e 15.397 do RGI de	0,79%	R$2.000.000,00	Até 15 de junho de	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do	Sim.	Sim.

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
		Vista, CEP 18110-650 – Votorantim, SP	Votorantim, SP			2023		contrato de cessão no RGI.		
17	**OUTLET NOVO HAMBURGO**	Rua Rincão, nº 505, Operário, CEP 93310-460 – Novo Hamburgo, RS	Matrícula n.º 105.276 do RGI de Novo Hamburgo, RS	1,57%	R$4.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim.	Não.
18	**OUTLET NOVA LIMA**	BR 040 – Km 569 Fazenda Lagoa Grande	Matrícula n.º 55.259 do RGI de Nova Lima, MG	1,57%	R$4.000.000,00	Até 31 de dezembro de 2020	Construção	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Não aplicável. Empreendimento em construção.	Não.
19	**GERMANIA**	Av. Verissimo de Amaral, nº 350, Passo d'Areia, CEP 91340-010 – Porto Alegre, RS	Matrículas n.º 169.133 e 170.468 do 4º RGI de Porto Alegre, RS	5,51%	R$14.000.000,00	Até 31 de dezembro de 2022	Construção	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Não aplicável. Empreendimento em construção.	Não.
20	**OUTLET SANTA**	BR-101, KM 165, CEP 88200-000 –	Matrícula n.º 36.724 do RGI de Tijucas, SC	8,27%	R$21.000.000,00	Até 31 de dezembro	Construção	Não aplicável, pois não há registro do	Não aplicável. Empreendime	Não.

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
	CATARINA	Tijucas, SC				de 2019		contrato de cessão no RGI.	nto em construção.	
				100%	R$254.000.000,00					

7

ANEXO 10. Cópia da versão assinada do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

Celebram este "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato"):

I. como cedente:

CSC 61 PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar, Jardim Paulistano, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.140.685/0001-25 ("Cedente");

II. como cessionária:

ÁPICE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária"); e

III. como devedora:

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações de capital aberto com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar, Jardim Paulistano, CEP 01455-070 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.218.147/0001-93, e inscrita perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 35.300.095.618, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Devedora", e, em conjunto com a Cedente e a Cessionária, "Partes", quando referidas coletivamente, e "Parte", quando referidas individualmente).

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Contrato que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Sexta Emissão de Iguatemi Empresa de Shopping Center S.A.*", celebrada em 30 de abril de 2018 entre a Devedora e a Cedente ("Escritura de Emissão de Debêntures"), que é parte integrante, complementar e inseparável deste Contrato.)

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Devedora emitiu 254.000 (duzentas e cinquenta e quatro mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais),

perfazendo o montante total de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), em 15 de junho de 2018 ("Data de Emissão das Debêntures"), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Debêntures"), cujos recursos líquidos terão a destinação prevista na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures, observado que a Escritura de Emissão de Debêntures foi aditada em 7 de junho de 2018 para aumentar o montante inicial da emissão, de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), em 54.000 (cinquenta e quatro mil) debêntures adicionais, perfazendo então o montante total de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais);

(B) a Cedente subscreveu a totalidade das Debêntures, com valor de principal de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture a partir da primeira data de integralização das Debêntures ou data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI (conforme definido abaixo) e da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários");

(C) a Cedente emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("CCI"), por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI") celebrado em 7 de junho de 2018 entre a Cedente e a Instituição Custodiante;

(D) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei 9.514");

(E) a Cedente pretende ceder e a Cessionária pretende adquirir as Debêntures e os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com o propósito de emitir os certificados de recebíveis imobiliários da 138ª série da 1ª emissão da Cessionária ("CRI"), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 414 e da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Instrução CVM 400" e "Oferta", respectivamente);

(F) o BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de

distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.271.464/0103-43 ("Coordenador Líder"), o BB - BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, 105, 37º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF nº 24.933.830/0001-30 ("BB-BI") e o BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2.041, E 2235 – Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04543-011, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 90.400.888/0001-42 ("Santander" e, em conjunto com o Coordenador Líder e o BB-BI, os "Coordenadores") são sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e foram contratadas pela Cessionária para realizar a distribuição pública dos CRI por meio do "*Contrato de Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 138ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*", celebrado em 30 de abril de 2018 entre a Devedora, a Cessionária e os Coordenadores ("Contrato de Distribuição");

(G) a manutenção da existência, validade e eficácia dos Documentos da Operação (conforme definido abaixo), de acordo com os seus respectivos termos e condições, é condição essencial da Oferta, sendo que a pontual liquidação dos CRI encontra-se vinculada ao cumprimento, pela Devedora, de todas as suas respectivas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, de que seja parte; e

(H) as Partes dispuseram de tempo e condições adequados para a avaliação e a discussão de todas as cláusulas deste Contrato, que é pautado pelos princípios probidade e boa-fé;

RESOLVEM celebrar este Contrato, de acordo com os seguintes termos e condições:

1. DEFINIÇÕES

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

"Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante": a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas 4200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001 38.

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

"Assembleia Geral": significa a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Décima Quinta do Termo de Securitização.

"B3": B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado 48, 7° andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.° 09.346.601/0001-25.

"B3 (Segmento CETIP UTVM)": o segmento CETIP UTVM da B3, conforme acima definida.

"CCI": tem o significado previsto no "Considerando" "(C)" deste Contrato.

"Cedente": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Cessão": tem o significado previsto na Cláusula 2.1 abaixo.

"Cessionária": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Código Civil": Lei n.° 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.

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

"Condições Suspensivas": tem o significado previsto na Cláusula 2.6 abaixo.

"Conta do Patrimônio Separado": tem o significado previsto na Cláusula 6.1 abaixo.

"Contrato": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Controlada": qualquer sociedade sob o Controle da Devedora, conforme definição de Controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

"Controle": possui a definição prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

"Coordenadores": tem o significado previsto no "Considerando" "(F)" deste Contrato.

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

"Créditos Imobiliários": tem o significado previsto no "Considerando" "(B)" deste Contrato.

"CRI": tem o significado previsto no "Considerando" "(E)" deste Contrato.

"CVM": Comissão de Valores Mobiliários.

"Data de Emissão de Debêntures": tem o significado previsto no "Considerando" "(A)" deste Contrato.

"Debêntures": tem o significado previsto no "Considerando" "(A)" deste Contrato.

"Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 9.1 abaixo.

"Devedora": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Dia Útil": tem o significado previsto na Cláusula 14.9 abaixo.

"Documentos Comprobatórios": tem o significado previsto na Cláusula 8.1 abaixo.

"Documentos da Operação": em conjunto, (i) a Escritura de Emissão das Debêntures, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) este Contrato; (iv) o Termo de Securitização, (v) o Contrato de Distribuição, (vi) os boletins de subscrição dos CRI; (vii) os prospectos preliminar e definitivo da Oferta, e (viii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.

"Encargos Moratórios": tem o significado previsto na cláusula 8.20 da Escritura de Emissão de Debêntures.

"Escritura de Emissão de CCI": tem o significado previsto no "Considerando" "(C)" deste Contrato.

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

"IGP-M": Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

"Legislação Anticorrupção": qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613/98, a Lei nº 12.846/13 e o Decreto nº 8.420/15, conforme aplicáveis e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act*.

"Lei 9.514": tem o significado previsto no "Considerando" "(D)" deste Contrato.

"Lei 10.931": significa a Lei nº 10.931, de 2 agosto de 2004, conforme alterada.

"Lei das Sociedades por Ações": Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

"Oferta": tem o significado previsto no "Considerando" "(E)" deste Contrato.

"Ônus": significa hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima.

"Partes": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Patrimônio Separado": tem o significado previsto no item I da Cláusula 7.2 abaixo.

"Regulamento de Listagem do Novo Mercado": o Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3, conforme alterado de tempos em tempos.

"Termo de Securitização": "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – Certificados de Recebíveis Imobiliários da 138ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, e seus aditamentos.

"Taxa DI": as taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (Segmento CETIP UTVM), no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.cetip.com.br).

"Valor da Cessão": tem o significado previsto na Cláusula 3.2.

2. OBJETO

2.1 Pelo presente Contrato, a Cedente cede e transfere à Cessionária, neste ato, sem coobrigação, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus ou restrições de natureza pessoal ou real, e a Cessionária adquire, em caráter irrevogável e irretratável, as Debêntures, a CCI e os Créditos Imobiliários por ela representados ("Cessão").

2.1.1 A Cessão é realizada a título oneroso, nos termos da Cláusula 3.2 abaixo, sem qualquer espécie de coobrigação ou solidariedade da Cedente.

2.1.2 A partir da data de celebração deste Contrato, as Partes reconhecem, em caráter irrevogável e irretratável, que, para todos os fins e efeitos de direito, todos os direitos da Cedente decorrentes das Debêntures, da CCI e dos Créditos Imobiliários por ela representados passam a ser de titularidade da Cessionária, que fica investida da qualidade de única e legítima titular das Debêntures, da CCI e dos Créditos Imobiliários por ela representados, restando automaticamente sub-rogada em todos os direitos, garantias, privilégios, preferências e prerrogativas conferidos pelas Debêntures, pela CCI e pelos Créditos Imobiliários por ela representados.

2.1.3 Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil e artigos 21 e 22 da Lei n.º 10.931, a Cessão compreende, além da cessão do direito de recebimento dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, às Debêntures, à Escritura de Emissão de Debêntures e à CCI, inclusive direitos de voto no que concerne às Debêntures.

2.1.4 Fica ajustado entre as Partes que o presente negócio jurídico se resume à Cessão, não representando, em qualquer momento, presente e futuro, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente, em relação à Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive no que diz respeito à obrigação de integralização das Debêntures, exceto pelo disposto na Cláusula 5.1.2 da Escritura de Emissão das Debêntures.

2.1.5 Após a emissão dos CRI, caso não haja disposição expressa nos Documentos da Operação determinando como a Cessionária deverá agir, a Cessionária, na qualidade de debenturista, poderá exercer seu direito de voto nas assembleias gerais de debenturistas somente após orientação da Assembleia Geral, e deverá se manifestar conforme lhe for orientado.

2.2. A transferência da titularidade da CCI e dos Créditos Imobiliários por ela representados será formalizada por meio deste Contrato e da transferência, nesta data, da CCI na B3 (Segmento CETIP UTVM) para o nome e titularidade da Cessionária. Adicionalmente, haverá a transferência da titularidade das Debêntures para a Cessionária, mediante registro no livro de registro de debêntures da Companhia. Uma cópia do referido livro deverá ser enviada à Cessionária.

2.2.1. A transferência da CCI no âmbito da B3 (Segmento CETIP UTVM) será realizada sem liquidação financeira pelo sistema da B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo o pagamento por esta cessão da CCI realizado fora do ambiente do sistema de registro da B3 (Segmento CETIP UTVM) em razão do disposto na Cláusula 3 a seguir.

2.3. A Cedente se obriga a adotar todas as medidas necessárias para fazer a Cessão

sempre boa, firme e valiosa.

2.4. A Cessão será destinada a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados aos CRI até que se complete a quitação integral destes. A Devedora reconhece expressamente que é essencial e obriga-se a, durante todo o prazo da Emissão, manter os Créditos Imobiliários no seu curso e conforme estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures na data da Cessão, tendo em vista que eventual alteração dessas características interferirá no fluxo dos CRI. Qualquer alteração de forma adversa do fluxo e volume de pagamento dos Créditos Imobiliários dependerá da prévia e expressa anuência dos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, nos termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização.

2.4.1. A Cedente e a Devedora reconhecem expressamente que o Valor da Cessão a ser pago pela Cessionária tem por base o valor econômico dos Créditos Imobiliários, o qual foi calculado levando-se em conta os termos e as condições da Escritura de Emissão de Debêntures, a expectativa de recebimento integral e tempestivo dos Créditos Imobiliários e a quantia necessária para a satisfação integral das obrigações da Cessionária decorrentes do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, não tendo sido a intenção das Partes celebrar um contrato aleatório.

2.5. Em decorrência do estabelecido na Cláusula 2.4 acima, a Cedente e a Devedora declaram seu conhecimento de que a CVM, a B3 e/ou a B3 (Segmento CETIP UTVM) poderão realizar exigências relacionadas à emissão dos CRI, hipótese em que a Cedente e a Devedora, em caráter não solidário, se comprometem a colaborar com a Cessionária em tudo aquilo que for exclusivamente de sua respectiva responsabilidade para sanar os eventuais vícios existentes, nos prazos concedidos pela CVM, pela B3 e/ou pela B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme venha a ser justificadamente solicitado pela Cessionária.

2.6. As Partes reconhecem e ajustam que o pagamento do Valor da Cessão será realizado na forma da Cláusula 3.3 e seguintes abaixo, após o cumprimento das seguintes condições (em conjunto, "Condições Suspensivas"):

I. verificação pela Cessionária de que a Instituição Custodiante efetuou o depósito da CCI na conta B3 (Segmento CETIP UTVM) da Cessionária, conforme registros da B3 (Segmento CETIP UTVM);

II. assinatura, registros e publicações, quando aplicável, de todos os Documentos da Operação de que sejam parte, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e realização da (A) reunião da diretoria da Cessionária, por meio da qual foi autorizada a Emissão dos CRI e a Oferta; (B) reunião do conselho de administração da Devedora, por meio

da qual foi autorizada a emissão das Debêntures; e (C) reunião de sócios da Cedente, por meio do qual foi autorizada a subscrição e integralização das Debêntures pela Cedente, bem como a emissão da CCI pela Cedente;

III. registro no cartório de registro de títulos e documentos competente da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, deste Contrato;

IV. efetiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI;

V. não imposição de exigências pela B3, pela B3 (Segmento CETIP UTVM) ou pela CVM que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;

VI. não seja verificado nenhum Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

VII. seja obtido o registro da Oferta junto à CVM;

VIII. (a) a Escritura de Emissão de Debêntures, bem como a ata da reunião do Conselho de Administração da Devedora que aprovou a emissão das Debêntures, sejam inscritas na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP; e (b) caso existentes, os eventuais aditamentos à Escritura de Emissão de Debêntures sejam protocolados na JUCESP;

IX. sejam atendidas todas as Condições Suspensivas do Contrato de Distribuição; e

X. entrega à Cessionária: (a) de uma via original de cada Documento da Operação; e (b) de cópia da opinião legal elaborada pelos assessores legais, exclusivamente para fins de arquivo.

3. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E VALOR DA CESSÃO

3.1 Os Créditos Imobiliários possuem o valor total de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures.

3.2 Em contraprestação à Cessão, a Cessionária pagará à Devedora, por conta e ordem da Cedente o valor total de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais) referente à aquisição da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários por ela representados ("Valor da Cessão"), observado o disposto nas Cláusulas 3.4 e 3.6 abaixo.

3.3 As Partes estabelecem que, cumpridas as Condições Suspensivas, o pagamento do Valor da Cessão será realizado no mesmo dia da efetiva integralização dos CRI

pelos investidores, desde que tal integralização seja realizada até as 16h00 (horário de Brasília). Caso a integralização dos CRI seja feita após o referido horário, o pagamento do Valor da Cessão será feito no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem acréscimo de atualização monetária e juros remuneratórios.

3.4 Fica acordado entre as Partes que o Valor da Cessão, após deduzidos os valores das Despesas *flat* previstas na Cláusula 9.1 abaixo, será pago pela Cessionária por conta e ordem da Cedente diretamente em favor da Devedora, a título de integralização das Debêntures, mediante depósito na conta n.º 08994-3, agência 0912, Banco Itaú Unibanco, de titularidade da Devedora.

3.5 As Partes estabelecem que após (i) a efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; (ii) o pagamento integral do Valor da Cessão; e (iii) a prestação de contas entre as Partes, nada mais será devido de uma Parte à outra com relação à Cessão e ao pagamento do Valor da Cessão definitivo, dando-se mutuamente, plena, rasa, geral e irrevogável quitação, sem prejuízo das demais obrigações das Partes previstas neste Contrato.

3.6 Mediante o pagamento integral do Valor da Cessão, deduzidos os valores das Despesas *flat* previstas na Cláusula 9.1 abaixo, a Cedente dará à Cessionária automaticamente a mais rasa, plena, geral, irrevogável e irretratável quitação em relação ao Valor da Cessão, valendo o comprovante de transferência para a conta indicada na Cláusula 3.4 acima em favor da Devedora e a efetiva compensação financeira como recibo e termo de quitação do pagamento do Valor da Cessão, sem prejuízo das demais obrigações da Cessionária previstas neste Contrato, conforme modelo de termo de quitação previsto no Anexo I deste Contrato.

4. DECLARAÇÕES DAS PARTES

4.1 Cada uma das Partes declara às demais Partes, nesta data, que:

I. é sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;

II. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, conforme aplicável, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e societários necessários para tanto;

III. os representantes legais da respectiva Parte que assinam este Contrato e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, têm, conforme

o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da respectiva Parte, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

IV. este Contrato e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da respectiva Parte, conforme aplicável, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

V. exceto pelas formalidades previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessária à celebração e ao cumprimento deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;

VI. a celebração, os termos e as condições deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas, (a) não infringem os atos constitutivos da respectiva Parte; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a respectiva Parte seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a respectiva Parte seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da respectiva Parte; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a respectiva Parte e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem ou decisão administrativa, judicial ou arbitral, da qual tenham conhecimento ou tenham sido notificadas;

VII. está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé e probidade;

VIII. não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

IX. as discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

X. é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados;

XI. foi informada e avisada sobre as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;

XII. as declarações prestadas pela respectiva Parte neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, de que sejam parte, são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão nem tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações prestadas neste Contrato sejam enganosas, incompletas ou inválidas;

XIII. até a presente data, não teve proposta, contra si, qualquer medida judicial ou extrajudicial ou arbitral que pudesse trazer implicações às Debêntures ou aos Créditos Imobiliários, incluindo em que fosse pleiteada (a) a revisão das condições de pagamento estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures; (b) o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; (c) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade da Escritura de Emissão de Debêntures ou de qualquer dos demais Documentos da Operação; ou (d) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Cessionária, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários transferidos e cedidos por meio deste Contrato;

XIV. o Valor da Cessão acordado entre as Partes na forma deste Contrato representa o valor econômico das Debêntures que deram origem aos Créditos Imobiliários, conforme disposto na Cláusula 2.4.1 acima; e

XV. (i) mantém políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento da Legislação Anticorrupção; (ii) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, de cada uma das Partes; (iii) comunicará, imediatamente, por escrito, à outra Parte, detalhes de qualquer violação à Legislação Anticorrupção que se relacione ao objeto deste Contrato, observado que a outra Parte não divulgará essa comunicação a qualquer terceiro em nenhuma hipótese, a não ser que tal divulgação seja necessária em decorrência de obrigações legais; e (iv) realizou eventuais pagamentos devidos no âmbito da oferta dos CRI exclusivamente por meio de transferência bancária.

4.2 A Cedente declara, nesta data, que:

I. não se encontra impedida de realizar a Cessão, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, garantias, privilégios, preferências e prerrogativas conferidos aos Créditos Imobiliários, nos termos previstos neste Contrato;

II. a Escritura de Emissão de Debêntures e a CCI consubstanciam-se em relações regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores nelas indicados;

III. a CCI, os Créditos Imobiliários e as Debêntures existem e encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus ou restrições de natureza pessoal ou real, não existindo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar este Contrato ou de realizar a Cessão;

IV. os Créditos Imobiliários constituem créditos imobiliários por sua destinação nos termos da Ata da Reunião do Colegiado da CVM nº 32 de 16 de agosto de 2016, podendo ser, portanto, objeto de securitização imobiliária e lastro de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da Lei 9.514;

V. as Debêntures, a CCI e os Créditos Imobiliários não são objeto, na data de celebração deste Contrato, de qualquer alienação, cessão, transferência ou compromisso de alienação, cessão ou transferência, exceto conforme previsto neste Contrato;

VI. não há, nesta data, qualquer direito, ação ou procedimento administrativo ou arbitral contra a Cedente ou qualquer acordo firmado que tenha dado ou possa dar lugar a qualquer arguição de compensação ou outra forma de extinção, redução ou alteração de condição de pagamento das Debêntures, da CCI ou dos Créditos Imobiliários por ela representados;

VII. nenhuma parcela dos Créditos Imobiliários foi paga antecipadamente à Cedente, não havendo, inclusive, qualquer proposta pendente nesse sentido;

VIII. não assume qualquer coobrigação ou responsabilidade solidária ou subsidiária, independentemente de sua natureza, no que tange aos Créditos Imobiliários, não respondendo, portanto, perante a Cessionária, pela solvência da Devedora ou pela liquidez dos Créditos Imobiliários;

IX. a cessão dos Créditos Imobiliários não caracteriza (i) fraude contra

credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil, (ii) infração ao artigo 286 do Código Civil, (iii) fraude à execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil, ou (iv) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada;

X. os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil, conforme condições estipuladas na Escritura de Emissão de Debêntures;

XI. a cessão dos Créditos Imobiliários nos termos deste Contrato não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Cessionária, assim como entre a Cessionária e a Devedora; e

XII. a Escritura de Emissão de Debêntures representa relação existente nos termos avençados e não contém qualquer termo que impeça, proíba ou condicione, a qualquer título, a Cessão dos Créditos Imobiliários à Cessionária ou a emissão da CCI.

4.3 A Devedora declara, nesta data, que:

I. a Escritura de Emissão de Debêntures consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores nela indicados;

II. os Créditos Imobiliários constituem créditos imobiliários por sua destinação nos termos da Ata da Reunião do Colegiado da CVM nº 32 de 16 de agosto de 2016, podendo ser, portanto, objeto de securitização imobiliária e lastro de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da Lei 9.514;

III. as Debêntures e os Créditos Imobiliários não são objeto, na data de celebração deste Contrato, de qualquer alienação, cessão, transferência ou compromisso de alienação, cessão ou transferência, exceto conforme previsto neste Contrato;

IV. não há, nesta data, qualquer direito, ação ou procedimento administrativo ou arbitral contra a Devedora ou qualquer acordo firmado que tenha dado ou possa dar lugar a qualquer arguição de compensação ou outra forma de extinção, redução ou alteração de condição de pagamento das Debêntures ou dos Créditos Imobiliários;

V. conhece e aceita todos os termos da Oferta, conforme previsto no Termo

de Securitização, sendo que os CRI terão como lastro todos os Créditos Imobiliários;

VI. não existe, nesta data, qualquer atraso ou inadimplência de qualquer obrigação devida pela Devedora decorrente da Escritura de Emissão de Debêntures;

VII. nenhuma parcela dos Créditos Imobiliários foi paga antecipadamente à Cedente, não havendo, inclusive, qualquer proposta pendente nesse sentido; e

VIII. não está se utilizando da Escritura de Emissão de Debêntures ou do presente Contrato, para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.

4.4 A Cedente e a Devedora declaram que caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato praticado pela Cedente ou pela Devedora, suas controladas e empregados, ao representar o grupo Iguatemi, que viole a Legislação Anticorrupção, poderá ser divulgado fato relevante, nos termos e na medida em que tal divulgação seja necessária na forma da Instrução CVM 358.

4.5 A Cessionária declara que:

I. os Créditos Imobiliários adquiridos de acordo com este Contrato destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no respectivo Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI; e

II. está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Securitização.

4.6 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.1 abaixo, cada uma das Partes obriga-se a notificar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, as demais Partes, caso qualquer das declarações prestadas nos termos desta Cláusula 4 seja ou torne-se falsa, incorreta ou inexata.

5. OBRIGAÇÕES DA CEDENTE E DA DEVEDORA

5.1. *Obrigações da Cedente e da Devedora*: Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato, a Cedente e a Devedora obrigam-se,

conforme aplicável, a:

(i) encaminhar à Cessionária, em até 2 (dois) Dias Úteis do conhecimento, cópia de pedido de falência contra si apresentado por terceiros não elidido no prazo legal ou de qualquer fato que tome conhecimento que possa afetar adversamente os Créditos Imobiliários ou sua capacidade de cumprir com suas obrigações, nos termos previstos nos Documentos da Operação;

(ii) encaminhar à Cessionária, em até 2 (dois) Dias Úteis, cópia de qualquer proposta de pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução ou liquidação aprovada por seus órgãos societários;

(iii) efetuar, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, os respectivos lançamentos contábeis correspondentes à Cessão irrevogável e irretratável dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI à Cessionária;

(iv) defender-se, de forma tempestiva, de qualquer ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar a higidez dos Créditos Imobiliários, a Escritura de Emissão de Debêntures ou qualquer outro Documento da Operação;

(v) enquanto não ocorrer a integralização integral dos CRI, não realizar qualquer alteração ou modificação da Escritura de Emissão de Debêntures (exceto para inclusão da Remuneração, conforme previsto na Cláusula 8.13, inciso II da Escritura de Emissão de Debêntures e alteração do valor total da emissão de Debêntures, conforme previsto na Cláusula 8.2.1 da Escritura de Emissão de Debêntures), não incorrer em qualquer ato ou renúncia ao exercício de direito, previsto em quaisquer Documentos da Operação, ou a cobrança de qualquer outro direito de titularidade da Cessionária previsto neste Contrato ou em qualquer dos Documentos da Operação, devendo a Cedente submeter previamente à Cessionária qualquer decisão que necessite ser tomada no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

(vi) não autorizar a compensação de qualquer crédito que a Devedora tenha com a Cedente, a qualquer título e a qualquer tempo; e

(vii) cumprir a legislação ambiental e de segurança do trabalho em vigor, adotando as medidas necessárias, destinadas a coibir e mitigar eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, ressalvadas (a) aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial; ou (b) aquelas nas quais a Devedora e/ou a Cedente venham a adotar tempestivamente todas as medidas corretivas necessárias.

6. PAGAMENTOS DEVIDOS PELA DEVEDORA

6.1 Todos os valores devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser pagos pela Devedora à Cessionária, livre de quaisquer taxas, impostos ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, na conta corrente de titularidade da Cessionária pertencente ao Patrimônio Separado n.º 21391-4, mantida na agência n.º 0350 do Itaú Unibanco S.A. ("Conta do Patrimônio Separado"). Os recursos referidos nesta Cláusula serão integralmente destinados ao pagamento dos CRI até seu resgate total, conforme disposto no Termo de Securitização.

6.2 A Devedora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma da Escritura de Emissão de Debêntures ou da CCI, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures ou da CCI, bem como com os custos de eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI ("Tributos"), sem prejuízo da hipótese de resgate antecipado das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora em virtude das Debêntures ou pela Cessionária em virtude dos CRI serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, exceto se disposto em contrário neste Contrato, de forma que a Cessionária e os titulares dos CRI sempre recebam o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ou no Termo de Securitização, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ou no Termo de Securitização, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Cessionária e os titulares dos CRI recebam os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI e, na forma prevista acima, a Devedora será responsável sobre eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, sem prejuízo da hipótese de resgate antecipado das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.3 É vedado a qualquer das Partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer

obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.

6.4 Todos e quaisquer valores relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários serão expressamente vinculados aos CRI, por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária por meio do Termo de Securitização, nos termos da Lei 9.514.

6.5 A remuneração da Cessionária no que se refere à estruturação da operação de emissão dos CRI, bem como administração do Patrimônio Separado será disciplinada em documento apartado celebrado entre a Cessionária, a Devedora e a Cedente. Qualquer reestruturação da operação de emissão dos CRI deverá ser novamente acordada comercialmente entre as Partes.

6.5.1 Caso a Cedente receba qualquer pagamento decorrente dos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária nos termos deste Contrato, a Cedente compromete-se a restituir o respectivo montante à Cessionária, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento do pagamento indevido, em fundos imediatamente disponíveis, mediante crédito na respectiva Conta do Patrimônio Separado, constituindo-se a Cedente como depositária de tais valores até a efetiva restituição, sem prejuízo dos Encargos Moratórios devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

7. PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

7.1 Durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão realizados conforme disposto na Cláusula 6 acima.

7.2 Os pagamentos recebidos da Devedora em relação à CCI, nos termos da Cláusula 6 acima, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de pagamento integral. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, a CCI e a Conta do Patrimônio Separado serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Cessionária. Nesse sentido, as Debêntures, os Créditos Imobiliários, a CCI e a Conta do Patrimônio Separado:

I. constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese ("Patrimônio Separado");

II. permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

III. destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados;

IV. estarão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;

V. não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e

VI. somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estejam vinculados.

7.3 As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão exercidas pela Cessionária, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: (i) o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de pagamento quanto aos valores a serem pagos em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

7.4 Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Cessionária à Devedora, sendo que, neste caso, os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Cessionária em conta corrente de titularidade da Devedora, ressalvados à Cessionária os benefícios fiscais desses rendimentos.

8. GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS E EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

8.1 As Partes estabelecem o seguinte quanto à guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a constituição dos Créditos Imobiliários ("Documentos Comprobatórios"):

I. a Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos das Cláusulas 5.1 e seguintes da Escritura de

Emissão de Debêntures;

II. a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante, nos termos da Escritura de Emissão de CCI; e

III. a Cessionária será a responsável pela custódia e guarda dos demais Documentos da Operação.

8.1.1. Os Documentos Comprobatórios deverão ser guardados pela respectiva Parte, considerando o mais longo dos seguintes prazos: (i) o prazo exigido por lei; ou (ii) até o pagamento integral das Debêntures.

8.2 Caso solicitado, as Partes, conforme respectivas responsabilidades, ficam obrigadas a entregar os Documentos Comprobatórios à outra Parte, no local por esta indicado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação expressa neste sentido, exceto (i) no caso da Instituição Custodiante, tendo em vista que a Escritura de Emissão de CCI não poderá ser retirada do cofre; ou (ii) se de outra forma previsto nos Documentos da Operação. O prazo acima poderá ser razoavelmente prorrogado em função do número de Documentos Comprobatórios objeto de solicitação, ou reduzido, caso a Parte precise dos Documentos Comprobatórios para atendimento de alguma determinação judicial, de autoridade governamental, ou ainda, para responder a alguma notificação extrajudicial que lhe for endereçada, em prazo para resposta inferior ao previsto nesta Cláusula.

8.2.1. A Devedora obriga-se a, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento de solicitação nesse sentido, apresentar declaração firmada por seus representantes legais acerca da utilização dos recursos líquidos obtidos com a emissão das Debêntures, nos termos da Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures, acompanhada dos respectivos comprovantes, bem como qualquer esclarecimento nesse sentido.

9. DESPESAS

9.1 As despesas abaixo listadas (em conjunto, "Despesas") serão arcadas diretamente pela Devedora, sendo que as Despesas flat (aquelas devidas até o 5º Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI) serão retidas pela Cessionária, por conta e ordem, da Devedora, do pagamento do Valor de Cessão:

I. remuneração da Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 3º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64 ("Escriturador"), no montante de R$3.000,00 (três mil reais) em parcelas anuais, a ser paga até o 1º

(primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;

II. remuneração do Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal CEP 04.344-902, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04 ("Banco Liquidante"), no montante de R$3.000,00 (três mil reais) em parcelas anuais, a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;

III. remuneração da Cessionária, nos seguintes termos:

(i) pela estruturação da emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), a ser paga à Cessionária ou a quem esta indicar até o 1º (primeira) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, inclusive em caso de rescisão deste Contrato de Cessão;

(ii) pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Cessionária, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas semestrais no valor de R$ 1.750,00 (mil, setecentos e cinquenta reais), devendo a primeira parcela a ser paga à Cessionária no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos semestres subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração para a Cessionária será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso esta ainda esteja atuando, a qual será calculada *pro rata die*. O montante relacionado à administração da carteira fiduciária terá um

acréscimo equivalente a 50% (cinquenta por cento) sobre 1/6 do montante da remuneração semestral para cada mês dentro de um dado semestre durante a ocorrência de eventual reestruturação dos termos e condições da Emissão e/ou no caso da ocorrência de um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures) das Debêntures e, consequentemente, de Resgate Antecipado dos CRI;

(iii) as despesas mencionadas nas alíneas (i) e (ii) acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

IV. remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(i) pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R$2.430,00 (dois mil quatrocentos e trinta reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI; e

(ii) pela custódia da CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$1.620,00 (mil seiscentos e vinte reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculada *pro rata die*, se necessário;

(iii) A remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Instituição Custodiante, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral, notificações, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações e envio de documentos.

V. remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos:

(i) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$6.480,00 (seis mil, quatrocentos e oitenta reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura do Termo de Securitização, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, atualizadas anualmente, pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada *pro rata die*, se necessário. A remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die* A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação;

(ii) os valores indicados no inciso IV, itens (i) e (ii), e no presente inciso, item (i) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(iii) a remuneração do Agente Fiduciário não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão arcadas pela Cessionária, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas das cópias dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Cessionária ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI;

VI. remuneração devida aos Coordenadores nos termos previstos no Contrato de Distribuição;

VII. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de

imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

VIII. todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;

IX. honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

X. emolumentos e demais despesas de registro da ANBIMA, da B3 ou da B3 (Segmento CETIP UTVM) relativos à CCI, aos CRI e à Oferta;

XI. custos relacionados à Assembleia Geral que sejam realizadas exclusivamente por ações ou omissões da Devedora;

XII. despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (vii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização;

XIII. as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a

ser determinado em decisão judicial transitada em julgado;

XIV. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Cessionária, exclusivamente com relação à Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Cessionária, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;

XV. despesas com o pagamento das comissões e demais remunerações devidas aos Coordenadores nos termos previstos no Contrato de Distribuição.

9.2 Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 9.1 acima, tais Despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Cessionária e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 9.3 abaixo ou solicitar aos titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

9.3 No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a (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; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

10. ANUÊNCIA DA DEVEDORA

10.1 A Devedora declara-se ciente e concorda plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato, comparecendo neste Contrato, ainda, para anuir expressamente com a Cessão, nos termos do artigo 290 do Código Civil.

11. REGISTRO

11.1 A Cedente obriga-se, às suas expensas, a, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de assinatura, entregar à Cessionária via original deste Contrato ou de qualquer aditamento ao mesmo registrado no cartório de registro de títulos e documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

12. COMUNICAÇÕES

12.1 Todas as comunicações realizadas nos termos deste Contrato devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

I. para a Cedente:

CSC 61 PARTICIPAÇÕES LTDA.
Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar, Jardim Paulistano
CEP 01455-070 – São Paulo, SP
At.: Guido Barbosa Oliveira
Telefone: (11) 3137-6841
Correio Eletrônico: goliveira@iguatemi.com.br

II. para a Cessionária:

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi
CEP 04506-000 – São Paulo, SP
At.: Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
Correio Eletrônico: juridico@apicesec.com.br e middle@apicesec.com.br

III. para a Devedora:

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.
Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar, Jardim Paulistano
CEP 01455-070 – São Paulo, SP
At.: Guido Barbosa Oliveira
Telefone: (11) 3137-6841
Correio Eletrônico: goliveira@iguatemi.com.br

13. MANIFESTAÇÃO PRÉVIA DOS TITULARES DE CRI

13.1 Para os fins deste Contrato, todas as decisões a serem tomadas pela Cessionária dependerão da manifestação prévia dos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia

Geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 As obrigações assumidas neste Contrato têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

14.2 O presente Contrato começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral liquidação da totalidade dos CRI.

14.3 Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

14.4 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

14.5 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes, devendo ainda ser observado o disposto na Cláusula 13.1 acima.

14.6 A Cedente e a Cessionária não poderão, sob qualquer hipótese, em qualquer momento, presente ou futuro, ceder quaisquer das obrigações por elas assumidas no âmbito deste Contrato, ressalvada as hipóteses de substituição previstas no Termo de Securitização.

14.7 As Partes reconhecem este Contrato como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

14.8 Para os fins deste Contrato, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil.

14.9 Para os fins deste Contrato, considera-se "Dia Útil" todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

14.10 Qualquer alteração a este Contrato, após a subscrição e integralização dos CRI,

dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, desde que decorra, exclusivamente, dos eventos a seguir e, cumulativamente, não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos titulares de CRI, inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude deste Contrato: (i) modificações já permitidas expressamente neste Contrato ou na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3, B3 (Segmento CETIP UTVM), ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (iv) atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive aqueles previstos na Cláusula 12.1 acima.

15. LEI DE REGÊNCIA

15.1 Este Contrato é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

16. FORO

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

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Contrato em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também o assinam.

São Paulo, 7 de junho de 2018.

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre CSC 61 Participações Ltda., Ápice Securitizadora S.A. e Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. – Página de Assinaturas.

CSC 61 PARTICIPAÇÕES LTDA.

Nome:
Cargo:

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Guido Barbosa de Oliveira
Diretor Financeiro

Nome:
Cargo:

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Marcelo Miranda
Vice Presidente Comercial & Marketing

Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre CSC 61 Participações Ltda., Ápice Securitizadora S.A. e Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. – Página de Assinaturas.

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Fernando C. Brasileiro
Diretor Presidente

Nome:
Cargo:

Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre CSC 61 Participações Ltda., Ápice Securitizadora S.A. e Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. – Página de Assinaturas.

IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.

Nome:
Cargo: Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Carlos Jereissati Filho
Presidente

Nome:
Cargo: Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A
Cristina Betts
VP Finanças

Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre CSC 61 Participações Ltda., Ápice Securitizadora S.A. e Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. – Página de Assinaturas.

Testemunhas:

Nome: Luiza Maria de Castro Trindade
RG: RG: 23523694-0
CPF/MF: CPF: 129.381.217-09

Nome: Flávia Bonazza
RG: CPF: 154.508.427-08
CPF/MF: ID: 21.513.453-7

ANEXO I

MODELO DE TERMO DE QUITAÇÃO

[•] de [•] de 2018.

Em virtude do pagamento integral do Valor da Cessão, conforme definido no Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças ("Contrato de Cessão"), celebrado entre CSC 61 PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200, 9º andar, Jardim Paulistano, CEP 01455-070, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 10.140.685/0001-25, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Cedente"), Ápice Securitizadora S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.130.744/0001-00 ("Cessionária") e Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., a Cedente concede, neste ato, à Cessionária, rasa, plena, geral, irrevogável e irretratável quitação em relação ao Valor da Cessão e a efetiva compensação financeira como recibo e termo de quitação do pagamento do Valor da Cessão, sem prejuízo das demais obrigações da Cessionária previstas no Contrato de Cessão.

CSC 61 PARTICIPAÇÕES LTDA.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

ANEXO 11. Cópia da versão assinada do Termo de Securitização

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 138ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA



ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 138ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

I. como securitizadora:
ÁPICE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora"); e

II. como agente fiduciário:
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas 4200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante", conforme o caso).

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 138ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514 (conforme abaixo definida), bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas neste Termo.

"Agência de Classificação de Risco": Fitch Ratings do Brasil Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 7º andar, Cerqueira César, CEP 01418-002, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.813.375/0002-14, responsável pela classificação de risco dos CRI, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 12.3 deste Termo de Securitização;

"Agente Fiduciário": a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, qualificada no preâmbulo, que atuará como representante dos Titulares dos CRI conforme as atribuições previstas neste Termo de Securitização, em especial na Cláusula 14.3, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 10.1, item V, deste Termo de Securitização;

"Anúncio de Encerramento": significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;

"Anúncio de Início": significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;

"Assembleia Geral": significa a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Décima Quinta deste Termo de Securitização;

"Aviso ao Mercado": significa o aviso ao mercado da Oferta, publicado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;

"BACEN": significa o Banco Central do Brasil;

"Banco Liquidante": o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal CEP 04.344-902, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora;

"B3": B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25;

"B3 (Segmento CETIP UTVM)": o segmento CETIP UTVM da B3, conforme acima definida;

"BB-BI": BB – Banco de Investimento S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, 105, 37º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF nº 24.933.830/0001-30;

"Boletins de Subscrição": significam os boletins de subscrição dos CRI, por meio

dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo e da Oferta;

"CCI": significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Cedente por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários;

"Cedente": CSC 61 Participações Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar, Jardim Paulistano, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.140.685/0001-25;

"CETIP 21": CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM);

"CMN": Conselho Monetário Nacional;

"CNPJ/MF": Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;

"Código Civil": significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;

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

"Condições Suspensivas": são as condições suspensivas previstas na Cláusula 2.6 do Contrato de Cessão que deverão ser atendidas para que o Valor da Cessão seja pago pela Emissora à Devedora, por conta e ordem da Cedente;

"Conta do Patrimônio Separado": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 21391-4, mantida na agência n.º 0350 do Itaú Unibanco S.A., que integra o Patrimônio Separado dos CRI;

"Contrato de Adesão": o(s) Contrato(s) de Adesão ao Contrato de Distribuição celebrado(s) entre os Participantes Especiais e o Coordenador Líder;

"Contrato de Cessão": significa o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado em 7 de junho de 2018 entre a Cedente, a Emissora e a Devedora, e seus eventuais aditamentos;

"Contrato de Distribuição": significa o "*Contrato de Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 138ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*", celebrado em 30 de abril de 2018 entre a Devedora, a Cedente, a Emissora e os Coordenadores;

"Controlada": qualquer sociedade sob o Controle da Devedora, conforme definição de Controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado;

"Controlada Relevante": qualquer Controlada que represente 15% (quinze por cento) ou mais da receita bruta consolidada da Devedora, calculada de forma acumulada nos últimos 4 (quatro) trimestres;

"Controladora" ou "Controladoras": qualquer sociedade controladora da Devedora, conforme definição de Controle prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado;

"Controle": possui a definição prevista no Regulamento de Listagem do Novo Mercado;

"Coordenador Líder": Banco Bradesco BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.271.464/0103-43, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição dos CRI, sendo-lhe devido, para tanto, o comissionamento previsto na Cláusula IX do Contrato de Distribuição;

"Coordenadores": em conjunto, o Coordenador Líder, o BB-BI e o Santander;

"Créditos Imobiliários": nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, representados pela CCI, com valor de principal de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), na data de emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture a partir da primeira data de integralização das Debêntures ou da data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures;

"CRI em Circulação": são todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados,

excluídos os CRI mantidos em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Devedora; (ii) à Emissora; (iii) à Cedente; e (iv) a qualquer Controladora e/ou a qualquer Controlada da Devedora, da Emissora ou da Cedente; ou (v) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau da Devedora, da Emissora ou da Cedente;

"CRI": são os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 138ª Série da 1ª Emissão da Emissora, objeto da presente Emissão;

"CVM": significa a Comissão de Valores Mobiliários;

"Data de Emissão": significa o dia 15 de junho de 2018;

"Data de Integralização": significa a data em que ocorrer a integralização dos CRI;

"Data de Vencimento": tem o significado previsto na Cláusula 4.1(o) abaixo;

"DCI": "Diário do Comércio, Indústria e Serviços";

"DDA": significa o sistema de distribuição de ativos em mercado primário, operacionalizado e administrado pela B3;

"Debêntures": significam as 254.000 (duzentas e cinquenta e quatro mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, de emissão da Devedora;

"Debenturista": significa, inicialmente, a Cedente, e após a cessão dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e das Debêntures nos termos do Contrato de Cessão, significa a Emissora, durante todo o prazo de vigência deste Termo, até a integral liquidação dos valores devidos aos Titulares de CRI;

"Devedora": Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar, Jardim Paulistano, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.218.147/0001-93;

"Dia Útil": todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

"Documentos da Operação": em conjunto, (i) a Escritura de Emissão das Debêntures, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) o Contrato de Cessão; (iv) este Termo de Securitização, (v) o Contrato de Distribuição, (vi) os boletins de subscrição dos CRI; (vii) os prospectos preliminar e definitivo da Oferta, e (viii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima;

"DOESP": Diário Oficial do Estado de São Paulo;

"Emissão": significa a emissão da 138ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;

"Empreendimentos Lastro": tem o significado previsto na Cláusula 4.12.2 abaixo;

"Encargos Moratórios": tem o significado previsto na Cláusula 4.4 abaixo;

"Escritura de Emissão de CCI": significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*", celebrada entre a Cedente e a Instituição Custodiante;

"Escritura de Emissão de Debêntures": significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Sexta Emissão de Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*", celebrado em 30 de abril de 2018 entre a Devedora e a Cedente e seus aditamentos, conforme aditado em 7 de junho de 2018;

"Escriturador": a Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 3º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI da Emissora;

"Emissora": significa a Ápice Securitizadora S.A., qualificada no preâmbulo, responsável pela aquisição dos Créditos Imobiliários e sua vinculação aos CRI, pelo pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, pelo repasse, aos Titulares dos CRI, de todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, dentre outras responsabilidades previstas neste Termo de Securitização, em especial nas suas Cláusulas 13.2 e seguintes, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 10.1, inciso I, abaixo;

"IGP-M": significa o Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela

Fundação Getúlio Vargas;

"Instituição Custodiante": a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, qualificada no preâmbulo, responsável pela custódia da Escritura de Emissão de CCI representativa dos Créditos Imobiliários e por efetuar o lançamento dos dados e informações da CCI na B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme as atribuições previstas na Escritura de Emissão de CCI, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 10.1., item IV abaixo, deste Termo de Securitização;

"Instituições Participantes da Oferta": significam os Coordenadores e os Participantes Especiais, em conjunto;

"Instrução CVM 400": significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

"Instrução CVM 414": significa a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;

"Instrução CVM 539": significa a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;

"Instrução CVM 560": significa a Instrução da CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada;

"Instrução CVM 583": significa a Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016;

"Investidor(es)": significam os investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, independentemente de se enquadrarem no conceito de investidor qualificado ou profissional, conforme definidos nos artigos 9º-B e 9º-A da Instrução CVM 539 conforme permitido pela CVM nos termos do Ofício n.º 126/2018/CVM/SER/GER-1 de 15 de maio de 2018;

"JUCESP": significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"Lei nº 6.404" ou "Lei das Sociedades por Ações": significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

"Lei nº 9.514": significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme

alterada;

"Lei nº 10.931": significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

"Lei nº 11.101": significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;

"MDA": significa o Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM);

"Oferta": significa a distribuição pública dos CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 414 e das demais disposições regulamentares aplicáveis;

"Opção de Lote Adicional": significa a opção da Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Devedora, de aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados em até 20% (vinte por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, desde que o valor de emissão das Debêntures seja equivalente à quantidade de CRI aumentada pelo exercício de referida opção;

"Opção de Lote Suplementar": significa a opção dos Coordenadores, após consulta e concordância prévia da Emissora e da Devedora, de distribuir um lote suplementar de CRI de até 15% (quinze por cento) da quantidade dos CRI originalmente ofertados, para atender excesso de demanda constatado no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 da Instrução CVM 400, desde que o valor de emissão das Debêntures seja equivalente à quantidade de CRI aumentada pelo exercício de referida opção;

"Participantes Especiais": as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas em comum acordo pelos Coordenadores, e contratadas através da celebração dos Contratos de Adesão, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens, sendo-lhes devida, para tanto, a remuneração prevista nos respectivos Contratos de Adesão;

"Patrimônio Separado": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-

se exclusivamente ao pagamento do Valor de Cessão e à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão;

"Período de Capitalização": significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento de Remuneração correspondente ao período em questão, exclusive, ou na Data de Vencimento, no caso do último Período de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de Vencimento Antecipado;

"Pessoa Vinculada": significam os Investidores que sejam (i) Controladores e/ou administradores da Emissora, da Cedente, da Devedora e/ou outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) Controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Emissora, Devedora, à Cedente e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Emissora, Devedora, Cedente e/ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, Devedora, Cedente e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400;

"Preço de Integralização": tem o significado previsto na Cláusula 5.9 abaixo;

"Procedimento de *Bookbuilding*": significa o procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado pelos Coordenadores no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44, ambos da Instrução CVM

400, para definição (i) do percentual a ser adotado para apuração da Remuneração dos CRI; e (ii) do volume da Emissão, considerando a emissão dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar;

"Prospectos": significa os prospectos preliminar e/ou definitivo da Oferta, que foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados ao público, referidos em conjunto ou individual e indistintamente, exceto se expressamente indicado o caráter preliminar ou definitivo do documento;

"PUMA": significa a plataforma eletrônica de negociação de multiativos, administrada e operacionalizada pela B3;

"Regime Fiduciário": é o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;

"Regulamento de Listagem do Novo Mercado": o Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3, conforme alterado de tempos em tempos;

"Remuneração": tem o significado atribuído na Cláusula 4.7 abaixo;

"Resolução CMN 4.373": significa a Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada;

"Santander": Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2.041, E 2235 – Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 90.400.888/0001-42;

"Termo" ou "Termo de Securitização": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Taxa DI": as taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.cetip.com.br);

"Titulares de CRI": são os Investidores que vierem a subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Emissão e da Oferta;

"Valor da Cessão": significa o valor líquido a que a Cedente fará jus em decorrência da aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora;

"Valor Nominal Unitário": na Data de Emissão, o valor correspondente a R$1.000,00 (um mil reais); e

"Valor Total da Emissão": significa o valor nominal da totalidade dos CRI a serem emitidos, que corresponderá a R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais). A quantidade de CRI inicialmente ofertada, equivalente a 200.000 (duzentos mil) CRI, foi aumentada mediante exercício total da Opção de Lote Adicional e foi aumentada mediante exercício parcial da Opção de Lote Suplementar, conforme previsto no presente Termo de Securitização.

1.1.1. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; e (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

2. SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO

2.1. Lastro dos CRI: Trata-se de uma emissão de CRI lastreados nos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e representados integralmente pela CCI.

2.2. Cessão de Créditos: Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, foram cedidos à Emissora pela Cedente por meio do Contrato de Cessão.

2.3. Devedora: A devedora dos Créditos Imobiliários é a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., acima qualificada.

2.4. Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários originaram-se das Debêntures emitidas pela Devedora, nos termos previstos na Cláusula Sexta da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.4.1. Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente se obrigou, enquanto não ocorrer a integralização integral dos CRI, a não realizar qualquer alteração ou modificação da Escritura de Emissão de Debêntures (exceto para inclusão da Remuneração, conforme previsto na Cláusula 8.13, inciso II, da Escritura de Emissão de Debêntures e alteração do valor total da emissão de Debêntures, conforme previsto na Cláusula 8.2.1 da Escritura de Emissão de Debêntures), não incorrer em qualquer ato ou renúncia ao exercício de direito, previsto em quaisquer Documentos da Operação, ou a cobrança de qualquer outro direito de titularidade da Emissora previsto neste Termo ou em qualquer dos Documentos da Operação.

2.5. Pagamento do Valor da Cessão: Nos termos estabelecidos no Contrato de Cessão, o Valor de Cessão será pago pela Emissora no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, desde que tal integralização seja realizada até as 16h00 (horário de Brasília). Caso a integralização da totalidade dos CRI seja feita após o referido horário, o pagamento do Valor da Cessão será feito no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem acréscimo de atualização monetária e juros remuneratórios.

2.5.1. Nos termos da Cláusula 3.4 do Contrato de Cessão, o Valor da Cessão será pago pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, diretamente em favor da Devedora, observados os termos do Contrato de Cessão, sendo esse pagamento considerado como integralização das Debêntures pela Cedente.

3. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Objeto: Por meio deste Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Quarta abaixo.

3.2. Autorização: A presente Emissão foi autorizada pela reunião da Diretoria da Emissora realizada em 26 de abril de 2018, devidamente registrada na JUCESP em 21 de maio de 2018, sob o n.º 238.935/18-8 e publicada no jornal "DCI" e no DOESP em 25 de maio de 2018, por meio da qual foi autorizada a Emissão dos CRI e a Oferta. A Emissão é realizada consoante o Estatuto Social da Emissora,

mediante deliberação tomada em reunião de Diretoria da Emissora realizada em 31 de julho de 2017, cuja ata foi devidamente registrada na JUCESP em 18 de agosto de 2017, sob o nº 377.751/17-0 e publicada no jornal "DCI" em 6 de setembro de 2017 e no Diário Oficial Empresarial do Estado de São Paulo em 6 de setembro de 2017, por meio da qual foi autorizado o aumento do limite da 1ª emissão de CRI da Securitizadora para até R$30.000.000.000,00 (trinta bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive já considerando os referidos CRI, no valor de R$12.649.056.879,79 (doze bilhões, seiscentos e quarenta e nove milhões, cinquenta e seis mil, oitocentos e setenta e nove reais e setenta e nove centavos), não atingiu este limite.

3.3. Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo, foram vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, de sua titularidade, com valor total de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II a este Termo.

3.4. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão e transferência da CCI na B3 (Segmento CETIP UTVM).

3.5. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão exercidas pela Emissora, uma vez implementadas as Condições Suspensivas, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: (i) o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de pagamento quanto aos valores a serem pagos em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

3.6. Uma via original da Escritura de Emissão de CCI deverá ser custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da declaração a ser assinada pela Instituição Custodiante, prevista no modelo do Anexo VI deste Termo de Securitização, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) fazer a custódia de uma via original da Escritura de Emissão de CCI; e (ii) diligenciar para que o registro da CCI seja atualizada, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

3.6.1. Com a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e a Conta do Patrimônio Separado, o Patrimônio Separado por eles constituído será destinado

exclusivamente ao pagamento do Valor da Cessão e à liquidação dos CRI. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos aos Titulares dos CRI. A administração dos Créditos Imobiliários, inclusive no que diz respeito ao recebimento dos pagamentos deles decorrentes, será realizada pela Emissora, nos termos da Cláusula 3.5 acima.

4. CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, possuem as seguintes características:

a) *Emissão*: 1ª;

b) *Série*: 138ª;

c) *Quantidade de CRI*: 254.000 (duzentos e cinquenta e quatro mil) CRI. A quantidade de CRI inicialmente ofertada, equivalente a 200.000 (duzentos mil) CRI, foi aumentada mediante exercício total da Opção de Lote Adicional em 20% (vinte por cento), e foi aumentada mediante exercício parcial da Opção de Lote Suplementar em 7% (sete por cento);

d) *Valor Total da Emissão*: o Valor Total da Emissão será de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), na Data de Emissão. O Valor Total da Emissão foi aumentado com relação ao valor inicialmente previsto para a Oferta de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) em R$54.000.000,00 (cinquenta e quatro milhões de reais), passando o Valor Total da Emissão para R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), considerando o exercício total da Opção de Lote Adicional e o exercício parcial da Opção de Lote Suplementar;

e) *Valor Nominal Unitário*: R$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;

f) *Prazo da Emissão*: 1.826 (um mil, oitocentos e vinte e seis) dias a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização;

g) *Atualização Monetária*: Não há;

h) *Juros Remuneratórios:* sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 97,5% (noventa e sete vírgula cinco por cento) da variação acumulada da Taxa DI ("Remuneração dos CRI"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a primeira Data de

Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 4.7 abaixo.

i) *Periodicidade de Pagamento da Remuneração*: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga, sempre nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 17 de dezembro de 2018 e o último, na Data de Vencimento, estando todas as datas de pagamento previstas no Anexo I deste Termo;

j) *Periodicidade de Pagamento de Amortização*: em uma única parcela, na Data de Vencimento, conforme previsto no Anexo I deste Termo;

k) *Regime Fiduciário*: Sim;

l) *Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira*: B3 e B3 (Segmento CETIP UTVM);

m) *Data de Emissão*: 15 de junho de 2018;

n) *Local de Emissão*: Cidade e Estado de São Paulo;

o) *Data de Vencimento*: 15 de junho de 2023 ("Data de Vencimento");

p) *Garantia flutuante*: Não;

q) *Garantias*: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários, sendo que os Titulares de CRI não obterão qualquer privilégio, bem como não será segregado nenhum ativo em particular em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações decorrentes dos CRI;

r) *Pagamentos*: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado;

s) *Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários*: Os Empreendimentos Lastro listados no Anexo VII ao presente Termo de Securitização;

t) *Os Empreendimentos Lastro objeto do crédito têm "habite-se"*: conforme tabela constante do Anexo VII ao presente Termo de Securitização;

u) *Os Empreendimentos Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor*: conforme tabela constante do Anexo VII ao presente Termo de Securitização; e

v) *Assentamento do ato pelo qual o crédito foi cedido*: Nos termos da Cláusula 2.6(III) do Contrato de Cessão, o mesmo será registrado no cartório de registro de títulos e documentos competente da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

4.2. Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados:

(i) para distribuição no mercado primário por meio **(a)** do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM), e **(b)** do DDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3 e/ou da B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme o caso; e

(ii) para negociação no mercado secundário, por meio **(a)** do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM), e **(b)** do PUMA, administrado e operacionalizado pela B3, em mercado de bolsa, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3 e/ou da B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme o caso.

4.3. Forma: Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.

4.4. Impontualidade no Pagamento: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, serão acrescidos da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) multa moratória de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").

4.5. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas e nas demais hipóteses previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

4.6. Vinculação dos Pagamentos: Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão

expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado:

(i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese, significando o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento do Valor de Cessão e dos valores devidos aos Titulares de CRI, ou seja, à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos nos Prospectos; e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

4.7. Cálculo da Remuneração dos CRI: A partir da primeira Data de Integralização (inclusive), sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 97,5% (noventa e sete vírgula cinco por cento) da variação acumulada da Taxa DI ("Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos até a data do efetivo pagamento. O cálculo da Remuneração obedecerá a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração, acumulado no período, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário, ou seu saldo devedor, conforme o caso, para cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produtório das Taxas DI desde a data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até à data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \text{TDI}_k \times p\right]$$

onde:

nDI = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "nDI" um número inteiro;

p = 97,5% (noventa e sete vírgula cinco por cento).

k = número de ordem de Taxas DI, variando de 1 (um) até "nDI".

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

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

onde:

DIk = Taxa DI, divulgada pela B3 (Segmento CETIP UTVM), utilizada com 2 (duas) casas decimais, com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para utilização da Taxa DI no dia 12 (doze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 8 (oito), considerando que entre os dias 8 (oito) e 12 (doze) haja decorrência de 4 (quatro) Dias Úteis.

Observações:

O fator resultante da expressão $\left[1+\left(\mathrm{TDI}_{k} \times p\right)\right]$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

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

Considera-se o fator resultante "Fator DI" com arredondamento de 8 (oito) casas decimais.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 (Segmento CETIP UTVM).

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

4.7.1. Observado o disposto na Cláusula 4.7.2 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures e, consequentemente aos CRI, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI.

4.7.2. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures e, consequentemente aos CRI, por proibição legal ou judicial, a Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, comunicar a Emissora para que esta convoque Assembleia Geral para deliberar, observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que o resultado da referida Assembleia Geral deverá instruir a Emissora a se manifestar em assembleia geral de Debenturista, nos termos previstos neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, quanto ao novo parâmetro de remuneração das Debêntures, e consequentemente dos CRI, a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures e dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures e aos CRI, será utilizado, para apuração da Remuneração, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora, a

Devedora e os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures e para os CRI. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral prevista acima, referida Assembleia Geral perderá o seu escopo e será cancelada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures e aos CRI, previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização.

4.7.3. Caso, na assembleia geral de Debenturista prevista acima, (i) não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures, e, consequentemente, dos CRI ou (ii) não haja quórum suficiente para instalação da referida assembleia ou para deliberação em primeira ou em segunda convocação, , a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturista prevista acima ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures e aos CRI, será utilizado, para apuração da Remuneração, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.8. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 e/ou pela B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme o caso. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado na B3 e/ou na B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme o caso, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargos moratórios sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

4.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

4.9.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o

pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra 2 (dois) Dias Úteis, com exceção da Data de Vencimento.

4.9.2. A prorrogação prevista no subitem acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

4.10. Prioridade de Pagamentos: Os pagamentos devidos em relação aos CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, livres de resgates antecipados e amortizações extraordinárias, após o cumprimento do item anterior:

(i) Despesas do Patrimônio Separado, bem como honorários e despesas em que o Agente Fiduciário tenha incorrido no âmbito da Emissão e que não tenham sido quitadas;

(ii) Encargos Moratórios;

(iii) Remuneração dos CRI; e

(iv) Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.

4.11. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula Oitava abaixo.

4.12. Destinação dos Recursos:

4.12.1. *Destinação de Recursos pela Emissora.* Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora ao pagamento do Valor de Cessão, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão.

4.12.2. *Destinação de Recursos pela Devedora.* Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas Controladas, até a data de vencimento das Debêntures, para aquisição, e/ou construção, e/ou expansão, e/ou revitalização, e/ou desenvolvimento de shopping centers e/ou empreendimentos imobiliários, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo VII deste Termo e no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures ("Empreendimentos Lastro").

Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures somente serão destinados para despesas iniciadas a partir da data de integralização dos CRI e das Debêntures, não estando incluído qualquer reembolso de despesas incorridas e desembolsadas pela Devedora anteriormente à referida data, sendo que a comprovação de utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da Emissão nos termos desta Cláusula 4.12 deverá ocorrer até a Data de Vencimento.

4.12.3. Os recursos acima mencionados, se for o caso, serão transferidos pela Devedora para suas Controladas por meio de: (i) aumento de capital das Controladas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas; ou (iii) mútuo para as Controladas.

4.12.4. A Devedora poderá alterar os percentuais indicados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII deste Termo como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Empreendimento Lastro, e tal alteração não depende e não dependerá da anuência dos Titulares de CRI.

4.12.5. A alteração dos percentuais indicados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII deste Termo como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Empreendimento Lastro, será formalizada por meio de aditamento (i) à Escritura de Emissão de Debêntures a ser celebrado pela Devedora e o Debenturista, de forma a refletir as alterações necessárias no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que o referido aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures deverá ser arquivado na JUCESP, nos termos da Cláusula 3.1, inciso II da Escritura de Emissão de Debêntures, e (ii) a este Termo, de forma a refletir as alterações necessárias no Anexo VII. Para fins do disposto nesta cláusula, a Devedora enviará comunicação por escrito à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário para que, dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento de tal comunicação, celebrem o aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e o aditamento a este Termo, conforme acima previsto.

4.12.6. A Devedora (i) encaminhará ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, trimestralmente, até os dias 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano, a partir da primeira Data de Integralização, relatório no formato constante do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Lastro até o último dia do mês anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e (ii) se assim solicitado, enviará os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Empreendimentos Lastro (notas fiscais, notas de débito e faturas, por exemplo) e da destinação dos recursos para as Controladas, quando aplicável.

4.12.7. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, até a Data de Vencimento, com base exclusivamente no Relatório de Verificação, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidos pela Devedora na forma da Cláusula 4.12.2 acima, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão das Debêntures, nos termos previstos na Cláusula 4.12.2 acima.

4.12.8. Para fins do disposto na Cláusula 4.12.7 acima, as Partes desde já concordam que o Agente Fiduciário limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais constantes do modelo do Relatório de Verificação, nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Verificação, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do referido Relatório de Verificação.

4.12.9. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos mencionados na Cláusula 4.12.7 acima encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

4.12.10. Caso o Valor Total da Emissão seja aumentado pelo exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar, o valor adicional recebido pela Devedora também será utilizado para a destinação prevista na Cláusula 4.12 e seguintes acima.

4.13. Ausência de Coobrigação: Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Securitizadora.

5. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 400, no montante inicial de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), com intermediação dos Coordenadores, sob regime de garantia firme de colocação, de forma individual e não solidária, sendo que: (i) os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI sob o regime de garantia firme de colocação, no valor de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observada a proporção de garantia firme a ser atribuída a cada Coordenador abaixo prevista, e (ii) os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI objeto de Opção de Lote Adicional e/ou de Opção de Lote Suplementar sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, em que estará previsto o respectivo plano de distribuição dos CRI.

5.2. A garantia firme de colocação dos CRI de que trata a Cláusula 5.1 acima está limitada ao valor inicial da Emissão, equivalente a R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), e será prestada pelos Coordenadores, de forma individual e não solidária, na proporção estabelecida no Contrato de Distribuição.

5.2.1 O exercício pelos Coordenadores da garantia firme de colocação dos CRI, inclusive no que se refere aos montantes acima previstos, está condicionado ao atendimento integral das condições suspensivas e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição.

5.3. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores.

5.4. A Oferta terá início após (i) o registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

5.4.1. Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores disponibilizarão ao público o Prospecto Preliminar, precedido da publicação do Aviso ao Mercado.

5.4.2. O prazo máximo para colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 ("Prazo Máximo de Colocação").

5.4.3. A colocação dos CRI junto aos Investidores será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e/ou da B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme o caso.

5.4.4. Os CRI serão objeto de distribuição pública aos Investidores, inexistindo reservas antecipadas, nem lotes máximos ou mínimos. Os Coordenadores, com anuência da Emissora e da Devedora, organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica devendo assegurar: (i) que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que os representantes de venda dos Coordenadores e dos Participantes Especiais recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelos Coordenadores, observadas as regras de rateio proporcional na alocação de CRI em caso de excesso de demanda estabelecidas no Prospecto e no Aviso ao Mercado.

5.4.5. Caso o total de CRI correspondente à demanda dos Investidores exceda o Valor Total da Emissão (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional e os CRI objeto do exercício da Opção de Lote Suplementar), serão atendidos os pedidos de reserva e as intenções de investimento que indicaram a menor taxa, adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os pedidos de reserva as intenções de investimento admitidas que indicaram a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateadas entre os Investidores pelos Coordenadores, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos pedidos de reserva e intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI, conforme estabelecido no Prospecto e no Contrato de Distribuição. Os critérios de rateio previstos nesta Cláusula não se aplicarão às ordens para aquisição de CRI apresentadas pelo formador de mercado, observados os seus limites de atuação a serem previstos no contrato de prestação de serviços de formador de mercado a ser celebrado no âmbito da Oferta.

5.5. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, foi aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta.

5.5.1. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, como foi verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional e os CRI objeto do exercício da Opção de Lote Suplementar), não foi permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas e os pedidos de reserva e a as intenções de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

5.5.2. Para fins de recebimento dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI, foi considerado, como "Período de Reserva", o período compreendido entre os dias 9 de maio de 2018, inclusive, e 4 de junho de 2018, inclusive.

5.6. Aplicar-se-ão aos CRI decorrentes do exercício de Opção de Lote Adicional e/ou de Opção de Lote Suplementar, se for o caso, as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados, conforme o caso, e sua colocação será conduzida sob o regime de melhores esforços.

5.7. A Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Devedora, optou por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados em 40.000

(quarenta mil) CRI, mediante exercício total da Opção de Lote Adicional, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

5.8. Os Coordenadores, após consulta e concordância prévia da Emissora e da Devedora, optaram por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados em 14.000 (quatorze mil) CRI, mediante exercício parcial da Opção de Lote Suplementar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.

5.9. Durante todo o Prazo Máximo de Colocação, o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, acrescido da Remuneração desde a primeira Data de Integralização ("Preço de Integralização"), observado que a totalidade dos CRI deverá ser integralizada nas Datas de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição.

Escrituração

5.10. O Escriturador atuará, em nome da Emissora, como registrador dos CRI, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamento dos CRI na B3 e/ou na B3 (Segmento CETIP UTVM), para distribuição em mercado primário e negociação em mercado secundário na B3 e/ou na B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração de R$3.000,00 (três mil reais) em parcelas anuais, conforme o contrato de prestação de serviços de escrituração celebrado entre a Emissora e o Escriturador.

5.11. O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 e/ou pela B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3 e/ou na B3 (Segmento CETIP UTVM), em nome de cada Titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 e/ou da B3 (Segmento CETIP UTVM), em nome de cada Titular de CRI.

Banco Liquidante

5.12. O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3 e/ou da B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração de R$3.000,00 (três mil reais) em parcelas anuais, conforme o contrato de prestação de serviços de escrituração

celebrado entre a Emissora e o Banco Liquidante. O Banco Liquidante não será responsável pelo controle e cobrança dos créditos gerados, sendo tal atribuição de responsabilidade da Emissora.

5.13. O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral, caso (i) seja descumprida qualquer obrigação prevista nos contratos de prestação de serviços celebrados com o Banco Liquidante, (ii) haja descredenciamento ou revogação de sua autorização para o exercício das atividades de liquidação financeira; (iii) haja renúncia do Banco Liquidante ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato celebrado com a Emissora; e (iv) seja estabelecido de comum acordo entre as partes do contrato indicado no item (iii) acima. Nesse caso, novo banco liquidante dos CRI deve ser contratado pela Emissora, ficando desde já acordada a dispensa da realização de Assembleia Geral dos titulares dos CRI para tanto.

5.14. Caso ocorra o rebaixamento da nota de classificação de risco corporativo em nível inferior a A(bra) ou o seu equivalente, do Banco Liquidante no qual foi aberta a Conta do Patrimônio Separado, conforme classificação atribuída por agência de classificação de risco, a Emissora poderá, de comum acordo com a Devedora, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de divulgação do referido rebaixamento, transferir a Conta do Patrimônio Separado para outra instituição financeira, cuja nota de classificação de risco corporativo seja, no mínimo, igual a A(bra) ou o seu equivalente.

5.15. Na ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 5.14 acima, deverá ser celebrado aditamento a este Termo de Securitização, para substituir o Banco Liquidante pela instituição financeira escolhida pela Emissora, de comum acordo com a Devedora, para manter a Conta do Patrimônio Separado, ficando desde já acordada a dispensa da realização de Assembleia Geral para a celebração do referido aditamento.

5.16. Com exceção dos casos previstos nas Cláusula 5.13, 5.14 e 5.15 acima, deverá ser convocada Assembleia Geral para que seja deliberada a contratação de novo banco liquidante dos CRI.

6. GARANTIAS

6.1. Garantias: Com exceção do Regime Fiduciário, nem os CRI nem os Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão contam com qualquer garantia.

7. RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA, VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI E RESGATE ANTECIPADO ESPECIAL

7.1. *Resgate Antecipado Facultativo*. Os CRI serão objeto de resgate antecipado unilateral caso (i) seja realizado o correspondente resgate antecipado das Debêntures em virtude de eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação às Debêntures e/ou os CRI nos termos da Cláusula 8.21 da Escritura de Emissão de Debêntures; ou (ii) a Devedora realize, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo a partir do início do 13º (décimo terceiro) mês a contar da Data de Emissão, inclusive (ou seja, a partir de 16 de junho de 2019), e com aviso prévio à Emissora, de 10 (dez) dias úteis da data do evento, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de prêmio incidente sobre o valor do resgate antecipado (sendo que, para os fins de cálculo do prêmio, o valor do resgate antecipado significa o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento), correspondente a: (ii.a) 2,00% (dois por cento) *flat*, caso o resgate antecipado ocorra entre o 13º e o 24º mês; (ii.b) 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) *flat*, caso o resgate antecipado ocorra entre o 25º e o 36º mês; (ii.c) 1,00% (um por cento) *flat*, caso o resgate antecipado ocorra entre o 37º e o 48º mês; e (ii.d) 0,50% (cinquenta centésimos por cento) *flat*, caso o resgate antecipado ocorra entre o 49º mês e a Data de Vencimento ("Prêmio"). É vedado o resgate parcial das Debêntures.

7.1.1. O Prêmio a que se refere a Cláusula 7.1 acima não será devido caso o resgate antecipado facultativo seja realizado (i) em decorrência de majoração ou cancelamento de isenção de Tributos ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI e/ou às Debêntures, nos termos da Cláusula 8.21 da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que tal resgate seja realizado no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de tal majoração ou cancelamento; ou (ii) na hipótese de que trata a Cláusula 4.7.3 acima.

7.1.2. Caso a Emissora receba uma comunicação acerca do resgate antecipado facultativo das Debêntures nos termos previstos na Cláusula 7.1 acima ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo"), a Emissora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo, publicar um comunicado na forma da Cláusula 17 abaixo, bem como informar o Agente Fiduciário, a B3, a B3 (Segmento CETIP

UTVM), e o Escriturador, com os termos e condições previstos na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo.

7.1.3. Observado o disposto na Cláusula 7.1.2 acima, caso a Devedora realize o resgate antecipado facultativo das Debêntures, a Emissora realizará o resgate antecipado total dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados do resgate antecipado facultativo das Debêntures, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário, B3 e a B3 (Segmento CETIP UTVM) a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado dos CRI, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia. A Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, deverá enviar comunicação à B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

7.2. *Amortização Antecipada*. É vedada a amortização antecipada facultativa das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

7.3. Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

7.3.1. *Vencimento Antecipado Automático*. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.22.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

7.3.2. *Vencimento Antecipado Não-Automático*. Adicionalmente, tão logo a Emissora tome ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento previstos nas Cláusulas 8.22.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, convocar uma Assembleia Geral, nos termos da Cláusula Quinze abaixo, para deliberar a decisão pelo vencimento antecipado das Debêntures, que dependerá de deliberação tomada por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em qualquer convocação. Na hipótese: (i) da não instalação, da referida Assembleia Geral em segunda convocação; (ii) de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, relativa ao vencimento das Debêntures, conforme consignado em ata; ou (iii) de não ser aprovada deliberação pelo vencimento antecipado na forma aqui prevista, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações da Devedora decorrentes das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá formalizar uma ata de não instalação da Assembleia Geral (no caso do item (i) acima) ou na ata de assembleia geral de debenturistas indicar que não foi declarado o vencimento antecipado das

Debêntures (no caso do item (iii) acima). Todavia, caso a Assembleia Geral acima mencionada seja instalada em primeira ou segunda convocação e haja deliberação dos Titulares de CRI representando o quórum de deliberação aqui estabelecido, pelo vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente dos CRI, a Emissora, em assembleia geral de debenturistas, assinará uma ata formalizando a declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente dos CRI.

7.3.3. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis após tomar conhecimento da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento ou da ocorrência de qualquer inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, que não seja um Evento de Inadimplemento.

7.3.4. *Resgate Antecipado Obrigatório.* Na hipótese prevista na Cláusula 4.7.3 acima, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI no prazo previsto na Cláusula 4.7.3 acima, com o consequente cancelamento das Debêntures e dos CRI, mediante o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

7.4. *Resgate Antecipado Especial dos CRI.* Caso a Devedora realize qualquer operação de reorganização societária ou de alteração de controle tal qual indicadas na Cláusula 8.22.1 da Escritura de Emissão, que não seja previamente aprovada pela Assembleia Geral, ou caso os Titulares dos CRI não tenham tido a oportunidade de deliberar sobre a referida operação, e desde que a Devedora tenha cumprido com o disposto nos itens 8.22.1 III(a)(ii); III(b)(ii); e IV(b) da Escritura de Emissão, a Devedora deverá comunicar à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, a ocorrência de quaisquer uma dessas operações, devendo a Emissora, em até 3 (três) Dias Úteis após: (a) tal comunicação; ou (b) tomar ciência da ocorrência de qualquer uma dessas operações, o que ocorrer primeiro, notificar os Titulares dos CRI, mediante publicação nos jornais de publicação mencionados neste Termo de Securitização, quais sejam, DCI e DOESP, às expensas do Patrimônio Separado, para que estes se manifestem, no prazo de 6 (seis) meses contados: (i) da publicação/divulgação do(s) documento(s) societário(s) relativo(s) à(s) operação(ões) de reorganização societária ou do seu arquivamento na Junta Comercial competente, o que ocorrer primeiro; ou (ii) da data em que for celebrado acordo para a alteração do controle ou da ata de divulgação de qualquer dos eventos anteriores, conforme previsto na Escritura de Emissão, a respeito de sua eventual

intenção de realizar o resgate antecipado dos CRI, mediante comunicação formal enviada à Emissora ("Comunicação de Resgate Antecipado Especial dos CRI").

7.4.1. Na hipótese do titular dos CRI não enviar a Comunicação de Resgate Antecipado Especial dos CRI, o seu silêncio será entendido como sua intenção em não proceder ao resgate antecipado dos respectivos CRI de que seja titular.

7.4.2. Decorrido o prazo mencionado na Cláusula 7.4 acima e recebidas, pela Emissora, Comunicações de Resgate Antecipado dos CRI dos Titulares dos CRI que se manifestarem tempestiva e favoravelmente pelo Resgate Antecipado dos CRI, caberá à Emissora, em até 1 (um) Dia Útil do decurso do prazo para envio das referidas Comunicações de Resgate Antecipado dos CRI, solicitar à Devedora o resgate parcial das Debêntures, em montante equivalente aos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI em virtude do exercício do direito de Resgate Antecipado Especial, conforme estabelecido na Cláusula 7.4 acima.

7.4.3. A Devedora se compromete a realizar o resgate parcial das Debêntures pelo valor de resgate informado pela Emissora, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento da solicitação de que trata a Cláusula 7.4.2 acima.

7.5. Nas hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures previstas nas Cláusulas 7.3.1 e 7.3.2 acima, bem como na hipótese de resgate antecipado especial prevista na Cláusula 7.4 acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI ser realizado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, conforme o caso, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. Adicionalmente, na hipótese de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, a mesma deverá ser imediatamente comunicada à B3, na data de sua declaração, e o pagamento ocorrerá fora do âmbito da B3.

8. REGIME FIDUCIÁRIO

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão dos CRI.

8.1.1. O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931.

8.2. Segregação: Os Créditos Imobiliários permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

8.3. Credores da Emissora: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

8.3.1. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Investidores, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de qualquer natureza, incluindo, mas não se limitando, a fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

8.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, inclusive mantendo o registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514.

8.5. Insolvência: A insolvência da Emissora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído, nos termos do artigo 15, parágrafo único, da Lei nº 9.514.

8.6. Responsabilidade: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, ou, ainda, na hipótese prevista na Cláusula 8.3.1 acima.

9. TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Transferência: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 9.2. abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral venha a deliberar sobre tal liquidação.

9.2. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme Cláusula 9.1 acima:

a) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

c) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 10 (dez) dias, contados do respectivo inadimplemento ou mora; ou

e) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, após ter recebido os recursos correspondentes da Devedora na forma da CCI, desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 1 (um) dia, contados do respectivo inadimplemento ou mora.

9.2.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil.

9.2.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata a Cláusula 9.2 acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em

que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, observado o disposto no §2° do artigo 14 da Lei n° 9.514.

9.3. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por uma nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira, sendo que as despesas referentes à transferência do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários deverão ser arcadas pelos Titulares dos CRI, conforme for definido na Assembleia Geral.

9.3.1. Na hipótese de a Assembleia Geral deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre (i) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado, observado que o referido administrador ou liquidante deverão, necessariamente, possuir reputação ilibada e comprovada experiência para os fins previstos nesta Cláusula 9.3.1.

9.3.2. Até que seja nomeado novo administrador do Patrimônio Separado, conforme o caso, caberá ao Agente Fiduciário (i) administrar a CCI e respectivos Créditos Imobiliários que integravam o Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização da CCI e respectivos Créditos Imobiliários que lhes foram transferidos, e (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos.

9.4. Extinção do Regime Fiduciário: Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o regime fiduciário aqui instituído.

9.5. Forma de Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, e os eventuais recursos da Conta

do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir, em dação em pagamento, os Créditos representados integralmente pela CCI, e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

9.5.1. Os Titulares dos CRI têm ciência de que, no caso de vencimento antecipado das Debêntures, obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia de Titulares dos CRI; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e (iii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do patrimônio separado.

9.5.2. Na hipótese de resgate antecipado unilateral, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão das Debêntures, conforme o caso, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução dos direitos, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do regime fiduciário.

10. DESPESAS

10.1. Despesas da Devedora: As despesas abaixo listadas (em conjunto, "Despesas"), serão arcadas diretamente pela Devedora, sendo que as Despesas flat (aquelas devidas até o 5º Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI) serão retidas pela Emissora, por conta e ordem, da Devedora, do pagamento do Valor de Cessão:

I. remuneração do Escriturador no montante de R$3.000,00 (três mil reais) em parcelas anuais, a ser paga até o 1° (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;

II. remuneração do Banco Liquidante, no montante de R$3.000,00 (três mil reais) em parcelas anuais, a ser paga até o 1° (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;

III. remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

(a) pela estruturação da emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R$65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) a ser paga à Emissora ou a quem esta indicar até o 1° (primeira) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, inclusive em caso de rescisão do Contrato de Cessão;

(b) pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas semestrais no valor de R$1.750,00 (um mil, setecentos e cinquenta reais), devendo a primeira parcela a ser paga à Emissora no 1° (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos semestres subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração

para a Emissora será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso esta ainda esteja atuando, a qual será calculada *pro rata die*. O montante relacionado à administração da carteira fiduciária terá um acréscimo equivalente a 50% (cinquenta por cento) sobre 1/6 do montante da remuneração semestral para cada mês dentro de um dado semestre durante a ocorrência de eventual reestruturação dos termos e condições da Emissão e/ou no caso da ocorrência de um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures) das Debêntures e, consequentemente, de Resgate Antecipado dos CRI;

(c) as despesas mencionadas nas alíneas (i) e (ii) acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

IV. remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R$2.430,00 (dois mil quatrocentos e trinta reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI; e

(b) pela custódia da CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$1.620,00 (mil seiscentos e vinte reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculada *pro rata die*, se necessário;

(c) A remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Instituição Custodiante, registradora e negociadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas

diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações e envio de documentos.

V. remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados nos termos deste Termo de Securitização:

(a) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$6.480,00 (seis mil, quatrocentos e oitenta reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura deste Termo de Securitização, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, atualizadas anualmente, pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada *pro rata die*, se necessário. A remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação;

(b) os valores indicados no item IV acima e no item (a) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(c) a remuneração do Agente Fiduciário não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as

quais serão arcadas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas das cópias dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à Emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI;

VI. remuneração devida aos Coordenadores nos termos previstos no Contrato de Distribuição;

VII. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

VIII. todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto neste Termo de Securitização;

IX. honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

X. emolumentos e demais despesas de registro da ANBIMA, da B3 e/ou na B3 (Segmento CETIP UTVM) relativos à CCI, aos CRI e à Oferta;

XI. custos relacionados à Assembleia Geral que sejam realizadas exclusivamente por ações ou omissões da Devedora;

XII. despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas

indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (vii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização;

XIII. as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado;

XIV. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora, exclusivamente em relação à presente Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização; e

XV. despesas com o pagamento das comissões e demais remunerações devidas aos Coordenadores nos termos previstos no Contrato de Distribuição.

10.1.1. Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 10.1 acima, tais Despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes a Emissora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 9.3 do Contrato de Cessão ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento

ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida na Cláusula 4.10 acima.

10.1.2. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

10.2. Despesas do Patrimônio Separado. Quaisquer Despesas que tenham que ser arcadas pelo Patrimônio Separado, em virtude do seu não pagamento por parte da Devedora ou por não ser por ela devida, serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que lastreiam os CRI objeto desta Emissão, conforme este Termo.

10.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 10.2 acima, após a realização das medidas judiciais cabíveis, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela parte obrigada por tais pagamentos.

10.4. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovados pelos Titulares de CRI e adiantados ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos pelos Titulares de CRI, na data da respectiva aprovação.

10.5. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário e que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas

judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; ou (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

11. RISCOS

11.1. Os fatores de risco da presente Emissão e da presente Oferta estão devidamente descritos nos Prospectos.

12. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

12.1. A Emissão dos CRI foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco, a qual atribuiu para a emissão o *rating* 'AAAsf(bra)'. A classificação de risco da Emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, não podendo tal serviço ser interrompido, devendo tal classificação ser atualizada trimestralmente, a partir de 15 de junho de 2018, até a Data de Vencimento dos CRI, às expensas da Devedora, de acordo com o disposto no artigo 7, §7º da Instrução CVM 414.

12.2. A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída a qualquer momento por uma das seguintes empresas, escolhida pela Devedora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de Assembleia Geral: (i) a Moody's América Latina Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.101.919/0001-05, ou (ii) a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjunto 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.295.585/0001-40.

12.3. Pela prestação dos serviços de classificação de risco da Emissão dos CRI, a Agência de Classificação de Risco fará jus a uma remuneração anual de R$50.000,00 (cinquenta mil reais).

13. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

13.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

(a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(c) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(e) conforme previsto no Contrato de Cessão, a Cedente é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas na Escritura de Emissão de CCI;

(f) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;

(g) conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei n.º 12.846/13 e alterações posteriores ("Lei Anticorrupção") e, em particular, declara individualmente, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas

atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com a Lei Anticorrupção;

(h) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente, a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

(i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e

(j) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

13.1.1. A Emissora compromete-se a notificar em até 1 (um) Dia Útil da data em que tomar conhecimento, o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

13.2. Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a (i) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação no jornal DCI e no DOESP (observado o disposto na Cláusula 17.1 abaixo), assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, e (ii) enviar ao Agente Fiduciário, até a Data de Integralização dos CRI, cópia do livro de registro de debêntures da Devedora, por meio do qual a formalização da transferência da titularidade das Debêntures para a Emissora será formalizada, a fim de comprovar que a Emissora é a atual titular das Debêntures, bem como dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

13.3. Obrigações Adicionais da Emissora: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

13.3.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

a) data de emissão dos CRI;
b) saldo devedor dos CRI;
c) data de vencimento final dos CRI;
d) valor pago aos Titulares de CRI no mês;
e) valor recebido da Devedora; e

f) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

13.4. Informações: A Emissora fornecerá aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

13.5. Contratação de Banco Liquidante: A Emissora se obriga a manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco mandatário e banco liquidante, na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

13.6. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos III, IV e V, respectivamente, deste Termo, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

13.6.1. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme 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.

14. AGENTE FIDUCIÁRIO

14.1. Nomeação: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

14.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

a) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

b) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;

c) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas

no artigo 6º da Instrução CVM 583;

d) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404;

e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

f) ter verificado a legalidade e a ausência de vícios na operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no presente Termo;

g) assegurar durante todo o prazo de sua atuação, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Instrução CVM 583, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI; e

h) que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei Anticorrupção e, em particular, declara individualmente, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com a Lei Anticorrupção.

14.3. Atribuições do Agente Fiduciário: Sem prejuízo das disposições da Instrução CVM 583, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

b) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens; renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição;

c) conservar em boa guarda, toda documentação relativa ao exercício de suas funções;

d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos

de que tenha conhecimento;

e) diligenciar junto a Emissora para que este Termo de Securitização seja registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

f) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

g) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

h) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

i) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de fazenda pública, cartórios de protesto, varas do trabalho, procuradoria da fazenda pública ou outros órgãos pertinentes, onde se situe o bem dado em garantia ou domicílio ou a sede do estabelecimento da Emissora, da Cedente ou da Devedora;

j) conforme aplicável, verificar a regularidade da constituição das garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

k) conforme aplicável, examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

l) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;

m) convocar, quando necessário, a respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma prevista neste Termo;

n) comparecer à Assembleia Geral de titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

o) manter atualizados a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante, à B3, e à B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Banco Liquidante, a B3 e a B3 (Segmento CETIP UTVM) a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de investidores;

p) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

q) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, imediatamente, a contar da ciência, pela Emissora, de suas obrigações financeiras previstas neste Termo, incluindo as obrigações relativas as garantias, se aplicável, e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;

r) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

s) calcular diariamente, em conjunto com a Emissora, o valor unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares de CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;

t) verificar com o Banco Liquidante, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos ao Titulares de CRI, conforme estipulado no presente Termo; e

u) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 3 (três) dias após satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o Regime Fiduciário.

14.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, os valores descritos na Cláusula 10.1, inciso IV, acima. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão. A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

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

14.4.2. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados

pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

14.4.3. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada em momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

14.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser substituído, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, mediante deliberação em Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

14.5.1. A Assembleia Geral destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

14.5.2. Se a convocação da Assembleia Geral não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 14.5 acima, caberá à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

14.5.3. Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da Oferta de distribuição dos CRI, em Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim. O disposto na Cláusula 14.5.1 acima aplica-se à Assembleia Geral mencionada nesta Cláusula.

14.5.4. O Agente Fiduciário deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data da deliberação da sua substituição, cópia de toda documentação relativa ao exercício de sua função, de forma que a instituição substituta possa cumprir, sem solução de continuidade, com os deveres e as obrigações atribuídos ao Agente Fiduciário neste termo.

14.6. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 14.5, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

14.7. Aditamento ao Termo: A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na Instituição Custodiante.

14.8. Obrigação: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 583 e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

14.9. Fraude ou Adulteração: 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.

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

14.11. Além do relacionamento decorrente: (i) da presente Oferta; e (ii) do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário não mantém relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico que o impeça de atuar na função de agente fiduciário da presente Emissão.

14.12. Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 583, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário em

outras emissões da Emissora, conforme descritas e caracterizadas na forma do Anexo VIII a este Termo de Securitização.

15. ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI

15.1. Assembleia Geral: As Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares de CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares de CRI serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias serão deliberadas pelos Titulares de CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula, sendo que as deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nas referidas assembleias obrigarão a todos os Titulares de CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral.

15.2. Realização das Assembleias: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514, bem como o disposto na Lei nº 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

15.2.1. Dentro de até 2 (dois) Dias Úteis após a data em que ocorrer qualquer convocação de assembleia geral das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral de forma a orientar a manifestação da Emissora em assembleia geral das Debêntures, nos termos e prazos previstos neste Termo de Securitização.

15.3. Competência para Convocação: A Assembleia Geral poderá ser convocada:

a) pelo Agente Fiduciário;
b) pela CVM;
c) pela Emissora; ou
d) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

15.4. Convocação: A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por três vezes, nos jornais DCI e no DOESP, com a antecedência de 15 (quinze) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos para qualquer convocação subsequente (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo ou na legislação aplicável), sendo que, exceto pelo previsto na Cláusula 9.2.2 e se de outra forma especificado neste Termo, se instalará, em primeira convocação,

com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

15.4.1. Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias Gerais seja publicado conjuntamente com o edital da primeira convocação.

15.5. Presidência: A presidência da Assembleia Geral caberá:

a) ao representante da Securitizadora; ou

b) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes.

15.6. Outros Representantes: A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão, conforme o caso, convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. A Devedora poderá comparecer a todas as Assembleias Gerais e terá o direito de se manifestar (mas não de votar) sobre os assuntos nela tratados, se assim solicitado e/ou autorizado pelos Titulares de CRI, não obstante o disposto nas Cláusulas 15.8.1 e 15.8.2 abaixo.

15.7. Representantes do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

15.8. Deliberações: Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e (ii) em segunda convocação, os titulares dos CRI que 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral, exceto se de outra forma especificamente previsto neste Termo de Securitização.

15.8.1. Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404.

15.8.2. As deliberações relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de, no mínimo, votos favoráveis de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação:

(i) alteração das disposições desta Cláusula;

(ii) alteração de qualquer dos quóruns previstos neste Termo;

(iii) alteração da Remuneração;

(iv) alteração de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos neste Termo;

(v) alteração do prazo de vigência dos CRI;

(vi) alteração de qualquer dos termos e condições previstos nos Documentos da Operação que estejam relacionados a qualquer um dos demais itens desta Cláusula;

(vii) proposta de perdão temporário/renúncia ("*waiver*") relativo aos Eventos de Inadimplemento previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o que não se confunde com a declaração de vencimento antecipado prevista na Cláusula 7.3.2 acima e item (viii) abaixo; e

(viii) aprovação do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente dos CRI, na ocorrência de Evento de Inadimplemento com vencimento não automático das Debêntures.

15.9. Validade: As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas, eficazes e vincularão o Agente Fiduciário e a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares de CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral.

15.10. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

15.11. Dispensa de Assembleia Geral para Alteração do Termo: Este Termo de Securitização poderá ser aditado sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral para fins do previsto na Cláusula 20.6 abaixo.

15.11.1. Fica a Emissora obrigada a informar os Titulares de CRI e a Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração do Termo nos termos da Cláusula 15.11 acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

15.12. Envio das Atas de Assembleia à CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais serão encaminhadas somente à CVM via sistema Empresas.Net, não sendo necessária a sua publicação em jornais de grande circulação, desde que a deliberação em Assembleia Geral não seja divergente a esta disposição.

16. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, definidas pela Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 ("Lei n.º 11.033/04"), de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração, conforme artigo 76, inciso I da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995 ("Lei n.º 8.981/1995"). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa do PIS e da COFINS, sujeitam-se à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para os fatos geradores

ocorridos a partir de 1° de julho de 2015, conforme Decreto n.° 8.426, de 1° de abril de 2015.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% no período compreendido entre 1° de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1° de janeiro de 2019, de acordo com a Lei n° 13.169, de 6 de outubro de 2015. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de Imposto de Renda, segundo o artigo 28, parágrafo 10 da Lei n.° 9.532, de 10 de dezembro de 1997.

Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei n.° 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.° 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei n.° 8.981/1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei n.° 8.981/1995, com a redação dada pela Lei n.° 9.065, de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.° 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à

alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 4 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal

tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras de Créditos Imobiliários

As companhias securitizadoras estão sujeitas à tributação pelo IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração) e pela CSLL (alíquota de 9%), com base no lucro real, nos termos do artigo 14, inciso VII, da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998 ("Lei n.º 9.718/1998"), bem como pelo PIS (à alíquota de 0,65%) e pela COFINS (alíquota de 4%), com base no regime cumulativo dessas contribuições, nos termos da Lei n.º 9.718/1998, artigo 3º, parágrafos 5º a 9º, da Lei n.º 10.833, artigo 10, inciso I, da Lei n.º 10.637, artigo 8º, inciso I, e da Lei n.º 10.684, artigo 18.

Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei n.º 9.718/1998, com redação dada pelo artigo 2º da Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários, nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de spread.

17. PUBLICIDADE

17.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, deverão ser divulgados mediante publicação nos jornais DCI e no DOESP e/ou no portal de notícias com página na rede mundial de computadores do jornal DCI. As convocações para as respectivas Assembleias Gerais serão realizadas mediante publicação de edital nos jornais DCI e DOESP. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

17.2. As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

18. REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO

18.1. Registro: Uma via original deste Termo de Securitização será entregue para

Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931, para que seja registrado o Regime Fiduciário instituído pelo presente Termo, mencionando o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados, de forma que a Instituição Custodiante assinará a declaração constante do Anexo VI ao presente Termo.

19. COMUNICAÇÕES

19.1. Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

I. para a Emissora:

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi
CEP 04506-000 – São Paulo, SP
At.: Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
Correio Eletrônico: juridico@apicesec.com.br e middle@apicesec.com.br

II. para o Agente Fiduciário:
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Avenida das Américas 4200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304
22640-102 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Sra. Nathalia Machado Loureiro
Sra. Marcelle Motta Santoro
Sr. Marco Aurélio Ferreira
Telefone: (21) 3385-4565
Fax: (21) 3385-4046
Correio Eletrônico: operacional@pentagonotrustee.com.br

20. DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Informações: Sempre que solicitada pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados por meio deste Termo, no prazo de até 10 (dez) dias úteis.

20.2. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição deste Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

20.3. Ausência de Vícios: A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

20.4. Negócio Complexo: As Partes declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos Documentos da Operação, conforme o caso, razão pelo qual nenhum destes documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

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

20.6. Aditamento. Qualquer alteração a este Termo, após a subscrição e integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, nos termos e condições deste Termo, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, desde que decorra, exclusivamente, dos eventos a seguir e, cumulativamente, não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos Titulares de CRI, inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude deste Termo: (i) modificações já permitidas expressamente neste Termo; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3, a B3 (Segmento CETIP UTVM), ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro,

de digitação ou aritmético; ou (iv) atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive aqueles previstos na Cláusula 19.1 acima.

20.7. Compensação. É vedado a qualquer das Partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.

21. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

21.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste Termo devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

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

Este Termo é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 7 de junho de 2018.

[As assinaturas seguem nas páginas seguintes.]
[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]

Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A. celebrado entre a Ápice Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Fernando C. Brasileiro
Diretor Presidente

Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A. celebrado entre a Ápice Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome: Camila de Souza
Cargo: Procuradora

Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A. celebrado entre a Ápice Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Testemunhas:

Nome: Luiza Maria de Castro Trindade
RG: RG: 23523694-0
CPF/MF: CPF: 129.381.217-09

Nome: Flávia Bonazza
RG: CPF: 154.508.427-08
CPF/MF: ID: 21.513.453-7

ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

CRI					
Ordem	Data de Pagamento Debêntures	Data de Pagamento CRI	Taxa de Amortização	Amortização	Remuneração
1	13/12/2018	17/12/2018	-	NÃO	SIM
2	13/06/2019	17/06/2019	-	NÃO	SIM
3	12/12/2019	16/12/2019	-	NÃO	SIM
4	10/06/2020	15/06/2020	-	NÃO	SIM
5	11/12/2020	15/12/2020	-	NÃO	SIM
6	11/06/2021	15/06/2021	-	NÃO	SIM
7	13/12/2021	15/12/2021	-	NÃO	SIM
8	13/06/2022	15/06/2022	-	NÃO	SIM
9	13/12/2022	15/12/2022	-	NÃO	SIM
10	13/06/2023	15/06/2023	100,00%	SIM	SIM

ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I. Apresentação

(a) Em atendimento ao item 2 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora apresenta as características dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado.

(b) Os itens indicados abaixo apresentam as principais características dos Créditos Imobiliários.

(c) As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas no presente Anexo terão o significado previsto no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures.

II. Créditos Imobiliários

1. **Valor Total da Emissão:** O valor total da emissão de Debêntures é de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), na Data de Emissão, tendo sido o valor inicialmente ofertado de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) acrescido em R$54.000.000,00 (cinquenta e quatro milhões de reais) em virtude do exercício total da Opção de Lote Adicional e do exercício parcial da Opção de Lote Suplementar.

2. **Quantidade:** 254.000 (duzentas e cinquenta e quatro mil) Debêntures, tendo sido o valor inicialmente ofertado de 200.000 (duzentas mil) Debêntures acrescido em 54.000 (cinquenta e quatro mil) Debêntures em virtude do exercício total da Opção de Lote Adicional e do exercício parcial da Opção de Lote Suplementar.

3. **Data de Emissão:** Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures é 15 de junho de 2018;

4. **Número da Emissão:** As Debêntures representam a sexta emissão de debêntures da Devedora.

5. **Série:** A Emissão foi realizada em série única.

6. **Espécie:** As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e sem preferência.

7. **Valor Nominal Unitário:** As Debêntures têm valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;

8. **Colocação:** As Debêntures foram objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, e ao registro perante a ANBIMA, conforme previsto na Cláusula 3.1., inciso III da Escritura de Emissão de Debêntures.

9. **Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização:** As Debêntures foram subscritas por meio da assinatura de boletim de subscrição, e integralizadas na data de integralização dos CRI (observado o disposto na Cláusula 3.3 do Contrato de Cessão), à vista, em moeda corrente nacional, sendo que o preço de integralização das Debêntures correspondeu ao seu Valor Nominal Unitário.

10. **Prazo e Data de Vencimento**: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o prazo das Debêntures será de 1.824 (um mil, oitocentos e vinte e quatro) dias após a sua data de emissão.

11. **Forma e Comprovação de Titularidade:** As Debêntures foram emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no livro de registro de Debêntures da Devedora.

12. **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas Controladas, até a Data de Vencimento das Debêntures, para aquisição, e/ou construção, e/ou expansão, e/ou revitalização, e/ou desenvolvimento de shopping centers e/ou empreendimentos imobiliários, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures. O Valor Total da Emissão foi aumentado pelo exercício total da Opção de Lote Adicional e exercício parcial da Opção de Lote Suplementar, sendo o valor adicional recebido pela Devedora também utilizado para a finalidade prevista acima.

13. **Conversibilidade:** As Debêntures serão simples, portanto, não conversíveis em ações de emissão da Devedora.

14. **Amortização:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das

Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em uma única parcela em 13 de junho de 2023.

15. **Remuneração:** sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 97,5% (noventa e sete vírgula cinco por cento) da variação acumulada da Taxa DI ("Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

16. **Pagamento da Remuneração:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração será paga, nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 13 de dezembro de 2018 e o último, na Data de Vencimento das Debêntures.

17. **Multa e Juros Moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Devedora ao Debenturista nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) a Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (iii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

18. **Local de Pagamento:** Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, serão realizados pela Devedora, mediante crédito na(s) conta(s) corrente(s) de titularidade do Debenturista que for(em) informada(s) por escrito pelo Debenturista à Devedora, sendo que, no caso das Debêntures de titularidade da Securitizadora, o pagamento deverá ser realizado exclusivamente na Conta Patrimônio Separado.

ANEXO III – DECLARAÇÃO DA EMISSORA

DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

A **Ápice Securitizadora S.A.**, companhia de securitização, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Avenida Santo Amaro, nº 48, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, com estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.444.957, e inscrita na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 22276, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 138ª (centésima trigésima oitava) série de sua 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que (i) nos termos previstos pela Lei nº 9.514, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, (ii) verificou, em conjunto com o Banco Bradesco BBI S.A., na qualidade de coordenador líder, com a Pentágono S.A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de agente fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização (conforme abaixo definido) de Créditos Imobiliários da Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.

São Paulo, 30 de abril de 2018.

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Fernando C. Brasileiro
Diretor Presidente

Nome:
Cargo:

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 138ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da Ápice Securitizadora S.A. ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos que verificou em conjunto com a Emissora, com o Banco Bradesco BBI S.A., na qualidade de coordenador líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos

São Paulo, 30 de abril de 2018.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Isabella da M. Pimenta

Por:

Cargo: Isabella Pimenta
Procuradora

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

O **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.064, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.271.464/0103-43 , para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, na qualidade de coordenador líder da oferta pública de colocação dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 138ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da Ápice Securitizadora S.A. ("Emissora"), DECLARA, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora e com a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de agente fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 30 de abril de 2018.

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Nome: Luis Felipe Thut Maciel
Cargo:

Nome: Joaquim Alves Pinto Sobrinho
Cargo:

PENTÁGONO

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

A PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas 4200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001 38, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" celebrado entre CSC 61 PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, nº 200, 9º andar, Jardim Paulistano, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.140.685/0001-25 ("Cedente") e a Instituição Custodiante em 7 de junho de 2018 ("Escritura de Emissão de CCI"), DECLARA para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foram entregues para custódia 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI e que a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 138ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Ápice Securitizadora S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Avenida Santo Amaro, nº 48, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Emissora"), sendo que os CRI são lastreados pela CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.*", datado de 7 de junho de 2018, firmado entre a Emissora e Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização") cuja via original do Termo de Securitização lhe foi igualmente entregue, tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa e sobre a conta do patrimônio separado dos CRI, nos termos da Lei nº 9.514/97, regime fiduciário que ora é registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontram-se registrados e custodiados nesta Instituição Custodiante, respectivamente, nos termos do artigo 18, §4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/04, respectivamente.

Rio de Janeiro, 7 de junho de 2018.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome:
Cargo:

ANEXO VII – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS VINCULADOS À EMISSÃO E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
1	IGUATEMI SÃO PAULO	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2232 Jardim Europa, CEP 01489-900 – São Paulo, SP	Matrícula nº 10.060 do 13º RGI de São Paulo, SP	6,69%	R$17.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI	Sim	Não
2	PRAIA DE BELAS	Avenida Praia de Belas, nº 1181, Praia de Belas, CEP 90110-001 – Porto Alegre, RS	Matrículas nº 1.592 a 1.638, 1.640 a 1.842 do 5º RGI de Porto Alegre, RS	16,14%	R$41.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Aquisição, Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI	Sim	Sim
3	IGUATEMI CAMPINAS	Avenida Iguatemi, nº 777, Vila Brandina, CEP 13061-083 – Campinas, SP	Matrículas nº 25.446, 29.919 a 29.921, 58.726 e 58.727, 62.947 a 63.098, 63.100 a 63.148 do 1º RGI Campinas, SP	11,81%	R$30.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI	Sim	Sim
4	MARKET PLACE	Avenida Nações Unidas, nº 13947, Vila Gertrudes,	Matrículas nº 154.288, 154.301 a 154.303, 154.306,	1,57%	R$4.000.000,000	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do	Sim	Sim

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
		CEP 04794-905 – São Paulo, SP	154.308 a 154.310, 154.313 a 154.316, 154.324 a 154.326, 154.329 a 154.332, 154.340 a 154.342, 154.349, 154.354, 154.357 a 154.359, 154.363, 154.365, 154.375, 154.382 a 154.385, 154.390, 154.391, 154.393 a 154.395, 154.399, 154.402 a 154.405, 154.410 a 154.412, 154.415, 154.416, 215.908 a 216.004 do 15º RGI São Paulo, SP					contrato de cessão no RGI		
5	TOWERS MARKET PLACE	Avenida Dr Chucri Zaidan, nº 920 Vila Cordeiro, CEP 04583-110 – São Paulo, SP	Matrículas nº 150.387 a 150.390, 154.420 a 154.429, 216.005 a 216.020 do 15º RGI São Paulo, SP	8,66%	R$22.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI	Sim	Sim
6	SPIII	Avenida Higienópolis, nº	Matrículas nº 97.202 a 97.445 do 2º RGI	0,79%	R$2.000.000,00	Até 31 de dezembro	Aquisição e Revitalização	Não aplicável, pois não há	Sim	Sim

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
		618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	São Paulo, SP			de 2022		registro do contrato de cessão no RGI		
7	SPIII II	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	Matrículas nº 66.322, 98.107 e 111.344 do 2º RGI de São Paulo, SP	0,79%	R$2.000.000,00	Até 31 de dezembro de 2022	Aquisição e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI	Sim	Não
8	IGUATEMI PORTO ALEGRE	Avenida João Wallig, nº 1800, Passo d'Areia, CEP 91340-000 – Porto Alegre, RS	57.704 a 57.808 do 4º RGI de Porto Alegre, RS	1,57%	R$4.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI	Sim	Não
9	ESPLANADA	Avenida Professora Izoraida Marques Peres, nº 401, Altos do Campolim, CEP 18047-900 – Sorocaba, SP	Matrículas nº 62.015 do 1º RGI de Sorocaba, SP e 1.885 do RGI de Votorantim, SP	12,99%	R$33.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Aquisição e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI	Sim	Não
10	IGUATEMI	Avenida Madre	Matrículas nº 94.625	2,37%	R$6.000.000,00	Até 15 de	Construção,	Não aplicável,	Sim	Sim

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
	FLORIANÓPOLIS	Benvenuta, nº 687, Santa Monica, CEP 88035-000 – Florianópolis, SC	a 94.801 e 94.803 do 2º RGI de Florianópolis, SC			junho de 2023	Revitalização e Aquisição	pois não há registro do contrato de cessão no RGI		
11	GALLERIA	Avenida Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, CEP 13091-605 – Campinas, SP	Matrículas nº 110.523 a 110.631 do 1º RGI de Campinas, SP	7,88%	R$20.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção, Revitalização e Aquisição	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI	Sim	Não
12	IGUATEMI JK	Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2041, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011 – São Paulo, SP	158.917 do 4º RGI de São Paulo, SP	1,57%	R$4.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI	Sim	Sim
13	IGUATEMI ALPHAVILLE	Alameda Rio Negro, nº 111, Alphaville Empresarial, CEP 06454-913 – Barueri, SP	Matrículas nº 161.121 e 161.222 do RGI de Barueri, SP	7,88%	R$20.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI	Sim	Sim
14	RIBEIRÃO	Avenida Luiz	Matrícula nº 147.315	0,79%	R$2.000.000,00	Até 15 de	Revitalização	Não aplicável,	Sim	Sim

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
	PRETO	Eduardo Toledo Prado, nº 900, Vila do Golf, CEP 4027-250 – Ribeirão Preto, SP	do 2º RGI de Ribeirão Preto, SP			junho de 2023		pois não há registro do contrato de cessão no RGI		
15	SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 5000, Iguatemi, CEP 15093-340 – São José do Rio Preto, SP	Matrícula nº 146.015 do 1º RGI São José do Rio Preto, SP	0,79%	R$2.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI	Sim	Sim
16	IGUATEMI ESPLANADA	Avenida Gisele Constantino, nº 1850, Parque Bela Vista, CEP 18110-650 – Votorantim, SP	Matrículas 15.396 e 15.397 do RGI de Votorantim, SP	0,79%	R$2.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI	Sim	Sim
17	OUTLET NOVO HAMBURGO	Rua Rincão, nº 505, Operário, CEP 93310-460 – Novo Hamburgo, RS	Matrícula nº 105.276 do RGI de Novo Hamburgo, RS	1,57%	R$4.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI	Sim	Não
18	OUTLET	BR 040 – Km 569	Matrícula nº 55.259	1,57%	R$4.000.000,00	Até 31 de	Construção	Não aplicável,	Não	Não

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
	NOVA LIMA	Fazenda Lagoa Grande	do RGI de Nova Lima, MG			dezembro de 2020		pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	aplicável. Empreendimento em construção.	
19	GERMANIA	Av. Verissimo de Amaral, nº 350, Passo d'Areia, CEP 91340-010 – Porto Alegre, RS	Matrículas nº 169.133 e 170.468 do 4º RGI de Porto Alegre, RS	5,51%	R$14.000.000,00	Até 31 de dezembro de 2022	Construção	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Não aplicável. Empreendimento em construção.	Não
20	OUTLET SANTA CATARINA	BR-101, KM 165, CEP 88200-000 – Tijucas, SC	Matrícula nº 36.724 do RGI de Tijucas, SC	8,27%	R$21.000.000,00	Até 31 de dezembro de 2019	Construção	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Não aplicável. Empreendimento em construção.	Não
				100%	**R$254.000.000,00**					

ANEXO VIII

EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

CRI

Série e Emissão	1ª e 2ª séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$28.700.440,90
Taxa de Juros	IGP-M + 8,10% a.a. (1ª e 2ª Série)
Quantidade	85
Data de Vencimento	1ª Série: 15.11.2021 / 2ª Série: 15.09.2021
Garantias	fiança
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	4ª e 5ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$45.019.662,20
Taxa de Juros	IGP-DI + 8.00% a.a. e IGP-DI + 14,80% a.a.
Quantidade	134
Data de Vencimento	28.02.2025
Garantias	Fiança. Alienação Fiduciária de Unidades
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	6ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$22.478.260,86
Taxa de Juros	IPCA + 8,25% a.a.
Quantidade	22
Data de Vencimento	10.09.2028
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fiança
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	8ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$67.708.637,56
Taxa de Juros	IGP-M + 8,00% a.a.
Quantidade	67
Data de Vencimento	06.04.2023

Garantias	Fiança e Alienação Fiduciária de Unidades
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	9ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$13.369.702,84
Taxa de Juros	IGPM + 9,25% a.a.
Quantidade	13
Data de Vencimento	30.09.2025
Garantias	Fiança e Alienação Fiduciária de Unidades
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	10ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$15.126.910,05
Taxa de Juros	IGPM + 5,70% a.a.
Quantidade	15
Data de Vencimento	10.10.2019
Garantias	Fiança e Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	11ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$29.311.918,20
Taxa de Juros	IPCA + 8,00% a.a.
Quantidade	113
Data de Vencimento	06.01.2019
Garantias	Aval e Alienação Fiduciária de Quotas
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	12ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$80.000.000,00
Taxa de Juros	110% da taxa DI
Quantidade	250
Data de Vencimento	16.08.2019
Garantias	N/A

Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	13ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$100.000.000,00
Taxa de Juros	TR + 9,20% a.a.
Quantidade	100
Data de Vencimento	19.08.2025
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Créditos
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	14ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$132.000.000,00
Taxa de Juros	TR + 9,40% a.a.
Quantidade	132
Data de Vencimento	11.03.2027
Garantias	Alienações Fiduciárias de Imóvel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	17ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$3.290.716.805,40
Taxa de Juros	Pré-fixada 10,16% a.a.
Quantidade	108.570
Data de Vencimento	01.10.2043
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	19ª e 20ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$14.919.362,50
Taxa de Juros	IGP-M + 12,00% a.a. (19ª e 20ª Série)
Quantidade	44
Data de Vencimento	30.12.2021
Garantias	Alienação Fiduciária de Unidades e Alienação Fiduciária de Quotas
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	23ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$31.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 5,45% a.a.
Quantidade	80
Data de Vencimento	14.07.2018
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas e Aval
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	24ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$46.500.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 1,80% a.a.
Quantidade	40
Data de Vencimento	10.11.2026
Garantias	Alienação Fiduciária de Ações, Hipoteca, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	25ª Série da 1ª Emissão
Valor Total da Emissão	R$82.225.749,75
Taxa de Juros	TR + 9,50% a.a.
Quantidade	50
Data de Vencimento	30.12.2023
Garantias	Alienações Fiduciárias de Fração Ideal de Imóveis e Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	29ª e 30ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$8.559.611,00
Taxa de Juros	IPCA + 13% a.a. (29ª e 30ª Série)
Quantidade	25
Data de Vencimento	30.04.2024
Garantias	Fiança e Alienação Fiduciária dos Lotes
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	31ª e 32ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$12.794.898,60
Taxa de Juros	IGP-M + 11,50% a.a. (31ª e 32ª Série)
Quantidade	35
Data de Vencimento	28.04.2020
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Lotes
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	33ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$275.000.000,00
Taxa de Juros	TR + 9,70% a.a.
Quantidade	275
Data de Vencimento	26.09.2026
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	35ª e 36ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$63.405.097,60
Taxa de Juros	IGP-DI + 10,00% a.a./ IGP-DI + 15,06% a.a.
Quantidade	190
Data de Vencimento	20.06.2026
Garantias	Fiança. Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienações Fiduciárias de Quotas e Cessões Fiduciárias de Recebíveis
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	37ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$52.500.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 13,00% a.a.
Quantidade	140
Data de Vencimento	09.05.2024
Garantias	Hipoteca, Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	40ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$55.645.524,55
Taxa de Juros	IGP-M + 13,00% a.a.
Quantidade	55
Data de Vencimento	19.06.2022
Garantias	Fiança e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	43ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$70.750.140,60
Taxa de Juros	TR + 9,70% a.a.
Quantidade	70
Data de Vencimento	03.12.2024
Garantias	Alienações Fiduciárias de Fração Ideal de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	44ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$9.176.398,47
Taxa de Juros	IGP-M + 12,00% a.a.
Quantidade	9
Data de Vencimento	25.09.2025
Garantias	Hipoteca de Lotes, Fiança e Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários Sobregarantia
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	46ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$70.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,05% a.a.
Quantidade	200
Data de Vencimento	20.11.2026

Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	48ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$20.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 3,50% a.a.
Quantidade	40
Data de Vencimento	10.10.2025
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Conta Vinculada e de Direitos Sob o Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	52ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$20.045.152,40
Taxa de Juros	IGP-M +11,70% a.a.
Quantidade	20
Data de Vencimento	25.12.2021
Garantias	Fiança, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	55ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$3.385.372,41
Taxa de Juros	IPCA + 12.00% a.a.
Quantidade	3
Data de Vencimento	15.01.2026
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Lotes e Hipoteca
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	64ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$200.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 0,40% a.a.

Quantidade	200.000
Data de Vencimento	05.12.2018
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	69ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$150.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,95% a.a.
Quantidade	300
Data de Vencimento	21.02.2020
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	70ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$100.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,95% a.a.
Quantidade	200
Data de Vencimento	21.02.2020
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação Fiduciária de Quotas
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	76ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$128.540.194,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 5,00% a.a.
Quantidade	128
Data de Vencimento	11.12.2018
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	81ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$120.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 5,7292% a.a.

Quantidade	120.000
Data de Vencimento	19.04.2027
Garantias	Alienações Fiduciária do Imóvel, Cessão Fiduciária de Valor Excedente, Fiança, Aval e Penhor de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	82ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$50.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 1,15% a.a.
Quantidade	50.000
Data de Vencimento	30.12.2019
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	85ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$15.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI
Quantidade	1.500
Data de Vencimento	14.12.2021
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	91ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$101.250.000,00
Taxa de Juros	102% da Taxa DI a.a.
Quantidade	101.250
Data de Vencimento	26.07.2019
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	105ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$400.000.000,00
Taxa de Juros	97,50% da Taxa DI a.a.

Quantidade	400.000
Data de Vencimento	03.10.2023
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	109ª série da 1ª Emissão (anteriormente integrantes da 2ª série da 3ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da PDG Companhia Securitizadora)
Valor Total da Emissão	R$186.862.757,28
Taxa de Juros	IGP-M + 9,4% a.a.
Quantidade	186
Data de Vencimento	07.09.2020
Garantias	Alienação Fiduciária das Unidades
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	136ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$15.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 9.00% a.a.
Quantidade	15.000
Data de Vencimento	23.03.2028
Garantias	Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	134ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$150.000.000,00
Taxa de Juros	98,50% da Taxa DI
Quantidade	150.000
Data de Vencimento	27.04.2023
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

CRA

Série e Emissão	1ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da	R$70.000.000,00

Emissão	
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 0,70% a.a.
Quantidade	70.000
Data de Vencimento	21.08.2020
Garantias	Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Aval
Enquadramento	Adimplência pecuniária
Série e Emissão	3ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$135.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,00% a.a.
Quantidade	135.000
Data de Vencimento	13.04.2021
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis e Penhor
Enquadramento	Adimplência pecuniária
Série e Emissão	5ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$80.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 1,40% a.a.
Quantidade	8.000
Data de Vencimento	10.12.2020
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária dos Imóveis e Aval
Enquadramento	Adimplência pecuniária
Série e Emissão	9ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$90.000.000,00
Taxa de Juros	104% da Taxa DI
Quantidade	90.000
Data de Vencimento	25.11.2022
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária
Série e Emissão	11ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Ápice Securitizadora S.A.

Valor Total da Emissão	R$80.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 1,40% a.a
Quantidade	80.000
Data de Vencimento	10.11.2021
Garantias	Cessão Fiduciária e Aval
Enquadramento	Adimplência pecuniária

ANEXO IX

CCI

[*versão assinada*]

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

Celebram este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), nos termos do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"):

I. como emitente:

CSC 61 PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200, 9º andar, Jardim Paulistano, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.140.685/0001-25 ("Emitente"); e

II. como instituição custodiante:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas 4200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante" e, em conjunto com a Emitente, "Partes" quando referidas coletivamente e "Parte" quando referidas individualmente);

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Sexta Emissão de Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*", celebrada em 30 de abril de 2018 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), que é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão de CCI.)

CONSIDERANDO QUE:

(A) a IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200, 9º andar, Jardim Paulistano, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 51.218.147/0001-93, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP (conforme definido abaixo) sob o NIRE 35.300.095.618 ("Devedora") emitiu 254.000 (duzentas e cinquenta e quatro mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição privada, com valor nominal unitário

de R$1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), em 15 de junho de 2018 ("Data de Emissão das Debêntures"), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Debêntures");

(B) a Emitente subscreveu a totalidade das Debêntures, sendo titular dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) decorrentes das Debêntures, com valor de principal de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures;

(C) a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários deseja emitir uma cédula de créditos imobiliários com as características aqui previstas, sendo que a presente Escritura de Emissão de CCI será custodiada pela Instituição Custodiante;

(D) a Securitizadora (conforme abaixo definido) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514; e

(E) a Emitente pretende ceder à Securitizadora os Créditos Imobiliários representados pela CCI, por meio do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emitente, a Securitizadora e a Devedora ("Contrato de Cessão") com o propósito de emitir os certificados de recebíveis imobiliários da 138ª série da 1ª emissão da Securitizadora ("CRI"), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, da Instrução CVM 414 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

RESOLVEM as Partes celebrar esta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com os seguintes termos e condições:

1. DEFINIÇÕES

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

"Agente Fiduciário dos CRI": a Instituição Custodiante, conforme qualificada no preâmbulo deste Contrato.

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

"B3": a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25.

"B3 (Segmento CETIP UTVM)": significa o segmento CETIP UTVM da B3, conforme acima definida.

"CCI": tem o significado previsto na Cláusula 2.1 abaixo.

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

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

"Contrato de Cessão": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Créditos Imobiliários": os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor de principal de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures a partir da primeira Data de Integralização ou data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.

"CRI": tem o significado previsto no "Considerando" "(E)" deste Contrato.

"CVM": Comissão de Valores Mobiliários.

"Data de Emissão das Debêntures": tem o significado previsto no "Considerando" "(A)" deste Contrato.

"Debêntures": tem o significado previsto no "Considerando" "(A)" deste Contrato.

"Devedora": tem o significado previsto no "Considerando" "(A)" deste Contrato.

"Dia Útil": tem o significado previsto na Cláusula 8.8 abaixo.

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

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

"IGP-M": Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

"Instituição Custodiante": conforme qualificada no preâmbulo.

"JUCESP": Junta Comercial do Estado de São Paulo.

"Lei 9.514": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Lei 10.931": Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

"Legislação Anticorrupção": Em conjunto, qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 9.613/98, a Lei n.º 12.846/13 e o Decreto n.º 8.420/15, conforme aplicáveis e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act*.

"Partes": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Securitizadora": Ápice Securitizadora S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.130.744/0001-00.

"Sistema de Negociação": tem o significado previsto na Cláusula 3.6.

"Taxa DI": as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.cetip.com.br).

"Termo de Securitização": "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – Certificados de Recebíveis Imobiliários da 138ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, e seus aditamentos.

"Titular da CCI": tem o significado previsto na Cláusula 3.4.2.

"Valor Nominal": tem o significado previsto na Cláusula 3.3.

2. OBJETO

2.1 Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, emite 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme descrita no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI ("CCI").

3. CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1 *Série e Número.* A presente emissão é realizada em série única, pela CCI de número 001, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.2 *Valor Total da Emissão.* O valor total da emissão da CCI é de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão das Debêntures.

3.3 *Quantidade e Valor Nominal.* É emitida 1 (uma) CCI integral, com valor nominal de R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais) ("Valor Nominal"), que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão das Debêntures.

3.4 *Condições da Emissão e Custódia.* A CCI é integral, emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1 A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato "Microsoft Excel", no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação.

3.4.2 A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, da CCI ("Titular da CCI"), assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade da CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3 (Segmento CETIP UTVM), e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema

de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.3 Ocorrendo o disposto na Cláusula 3.21 abaixo, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via original, devidamente assinada pelas Partes, dos documentos formalizando as alterações, realizar a alteração do registro da CCI em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora, nos termos da Cláusula 9.1 do Contrato de Cessão, o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.5 *Documentos Comprobatórios.* A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via original desta Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada pelas Partes, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.6 *Negociação.* Para fins de negociação, a CCI será registrada na B3 (Segmento CETIP UTVM) ("Sistema de Negociação").

3.6.1 Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada ao CRI, a CCI não poderá mais ser negociada isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do patrimônio separado dos CRI, conforme o caso.

3.6.2 Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

3.7 *Prazo e Data de Vencimento.* O prazo e a data de vencimento da CCI estão previstos no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.8 *Pagamento do Valor Nominal.* Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal será pago em uma única parcela em 13 de junho de 2023, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.9 *Forma.* A CCI será emitida sob a forma escritural.

3.10 *Remuneração e Pagamento.* Os Créditos Imobiliários e, por consequência, a CCI, não serão objeto de atualização monetária. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI, será calculada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na forma prevista no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.11 *Amortização Extraordinária.* É vedada a amortização antecipada facultativa das Debêntures.

3.12 *Resgate Antecipado e Vencimento Antecipado.* As regras aplicáveis ao eventual resgate antecipado e vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas relativas às Debêntures, conforme discriminadas nas Cláusulas 8.14 e 8.22 e seus subitens, da Escritura de Emissão de Debêntures, respectivamente.

3.13 *Local e Forma de Pagamento.* Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular da CCI, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, na Conta do Patrimônio Separado, conforme definida no Termo de Securitização.

3.14 *Encargos Moratórios.* Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.15 *Multas e Penalidades.* As multas e penalidades dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, são aquelas relativas às Debêntures, conforme discriminadas na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.16 *Imóveis Vinculados aos Créditos Imobiliários.* Os imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários são os empreendimentos imobiliários indicados no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.17 *Dívida Líquida e Certa.* Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.18 *Compensação.* Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.19 *Prorrogação de Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem

que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

3.20 *CRI.* Após a cessão dos Créditos Imobiliários representados pela CCI à Securitizadora, a Securitizadora utilizará a CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, como lastro na emissão dos CRI, nos termos da Lei 9.514.

3.21 *Aditamento.* Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Emissão de Debêntures que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração nos sistemas mantidos e administrados pela B3 (Segmento CETIP UTVM).

4. AUSÊNCIA DE GARANTIAS

4.1 *Emissão sem Garantia Real Imobiliária.* A CCI é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.

4.2 *Emissão sem Garantia Fidejussória.* A CCI é emitida sem qualquer garantia fidejussória, de forma que a Emitente não se responsabiliza pela solvência da Devedora.

5. DESPESAS

5.1 Todas as despesas referentes à emissão da CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, conforme previsto no Contrato de Cessão.

5.2 A Instituição Custodiante receberá da Devedora, como remuneração pela prestação dos seus serviços:

I. pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R$2.430,00 (dois mil quatrocentos e trinta reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura desta Escritura de Emissão de CCI; e

II. pela custódia da CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$1.620,00 (mil seiscentos e vinte reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura desta Escritura de

Emissão de CCI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculada *pro rata die*, se necessário.

5.2.1 A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, registradora e negociadora, durante a implantação e vigência do serviço, como, por exemplo, custos incorridos em publicações, extração de certidões, despesas cartorárias e envio de documentos. Tais despesas serão arcadas mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas de cópia dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível.

5.2.2 No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer dos valores a que se refere a Cláusula 5.2 acima, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a (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; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

5.2.3 As parcelas citadas na Cláusula 5.2 acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

5.3 *Tributos*. Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre a CCI ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de eventual majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

6. OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1 *Obrigações da Emitente*. Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula 5 acima, a Emitente obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via original desta Escritura de Emissão de CCI, bem como de eventuais aditamentos.

6.1.1 *Obrigações da Instituição Custodiante*. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais Documentos da Operação, são deveres da Instituição Custodiante:

I. efetuar o depósito e, após confirmação da Securitizadora, vinculação da CCI no Sistema de Negociação da B3 (Segmento CETIP UTVM), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento da CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;

II. mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia da via física original da Escritura de Emissão de CCI, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI; e

III. bloquear e retirar a CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular da CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão de Debêntures, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da referida solicitação da Securitizadora.

6.1.2 À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar a CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.1.3 Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia e intermediação da CCI.

6.1.4 A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Operação.

6.1.5 A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e nos atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

7. COMUNICAÇÕES

7.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

I. para a Emitente:

CSC 61 PARTICIPAÇÕES LTDA.
Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200, 9º andar, Jardim Paulistano
CEP 01455-070 – São Paulo, SP
At.: Guido Barbosa Oliveira
Telefone: (11) 3137-6841
Correio Eletrônico: goliveira@iguatemi.com.br

II. para a Instituição Custodiante:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Avenida das Américas 4200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304
CEP 22640-102 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Sra. Nathalia Machado Lourciro
Sra. Marcelle Motta Santoro
Sr. Marco Aurélio Ferreira
Telefone: (21) 3385-4565
Fax: (21) 3385-4046
Correio Eletrônico: registros@pentagonotrustee.com.br

11

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

8.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

8.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

8.4 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

8.5 Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.

8.6 As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e a CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei 10.931.

8.7 Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil.

8.8 Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, considera-se "Dia Útil" todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

8.9 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a subscrição e integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, desde que decorra,

exclusivamente, dos eventos a seguir e, cumulativamente, não represente prejuízo, custo ou despesa adicional ao Patrimônio Separado inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude desta Escritura de Emissão de CCI: (i) modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão de CCI, na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3, e/ou B3 (Segmento CETIP UTVM), ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (iv) atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive aqueles previstos na Cláusula 7.1 acima.

8.10. A Emitente declara que: (i) mantém políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento da Legislação Anticorrupção; (ii) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Emitente; (iii) comunicará, imediatamente, por escrito, à Securitizadora, detalhes de qualquer violação à Legislação Anticorrupção que se relacione ao objeto desta Escritura de Emissão de CCI, observado que a Securitizadora não divulgará essa comunicação a qualquer terceiro em nenhuma hipótese, a não ser que tal divulgação seja necessária em decorrência de obrigações legais; e (iv) realizará eventuais pagamentos devidos nos termos desta Escritura de Emissão de CCI e no âmbito da oferta dos CRI exclusivamente por meio de transferência bancária.

8.11. A Instituição Custodiante declara que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei n.º 12.846/13 e alterações posteriores ("Lei Anticorrupção") bem como declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Lei Anticorrupção e/ou crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com a Lei Anticorrupção.

9. LEI DE REGÊNCIA

9.1 Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

10. FORO

10.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões

porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

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

São Paulo, 7 de junho de 2018.

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

Página 1/3 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrado entre CSC 61 Participações Ltda. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

CSC 61 PARTICIPAÇÕES LTDA.

Nome:
Cargo:

Equatorial Empresa de Shopping Centers S/A
Guido Barbosa de Oliveira
Diretor Financeiro

Nome:
Cargo:

Equatorial Empresa de Shopping Centers S/A
Marcelo Miranda
Vice Presidente Comercial

Página 2/3 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrado entre CSC 61 Participações Ltda. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome: Camila de Souza
Cargo: Procuradora

Página 3/3 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrado entre CSC 61 Participações Ltda. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

Testemunhas:

Nome: Luiza Maria de Castro Trindade
RG: 23523694-0
CPF/MF: 129.381.217-09

Nome: Flávia Bonazza
RG: 21.513.453-7
CPF/MF: 154.508.427-08

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE
CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA,
SOB A FORMA ESCRITURAL

ANEXO I

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de junho de 2018 ("Data de Emissão da CCI")
LOCAL DE EMISSÃO: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.	

SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: CSC 61 Participações Ltda.							
CNPJ: 10.140.685/0001-25							
ENDEREÇO: Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200							
COMPLEMENTO	9º andar, Jardim Paulistano	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-070

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários							
CNPJ: 17.343.682/0001-38							
ENDEREÇO: Avenida das Américas 4200							
COMPLEMENTO	Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.							
CNPJ: 51.218.147/0001-93							
ENDEREÇO: Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200							
COMPLEMENTO	9º andar, Jardim Paulistano	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-070

4. TÍTULO
"*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Sexta Emissão de Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.*", celebrada entre a Devedora e a Emitente em 30 de abril de 2018 ("Escritura de Emissão de Debêntures").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$254.000.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões de reais), calculado em 7 de junho de 2018.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS
Conforme Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	Aproximadamente 5 (cinco) anos, vencendo-se, portanto, em 13 de junho de 2023 ("Data de Vencimento").
PRAZO EM DIAS	1.824 (um mil, oitocentos e vinte e quatro) dias.
ATUALIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO	Não haverá atualização monetária. Juros remuneratórios correspondentes a 97,5% (noventa e sete vírgula cinco por cento) da variação acumulada da Taxa DI ("Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL	O valor nominal unitário das Debêntures será amortizado em uma única parcela, em 13 de junho de 2023, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.
PAGAMENTO DOS JUROS	A Remuneração será paga, nos meses de junho e dezembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 13 de dezembro de 2018 e o último, na Data de Vencimento.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA
Não há.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE
CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA,
SOB A FORMA ESCRITURAL

ANEXO II

DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS LASTRO

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
1	IGUATEMI SÃO PAULO	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2232 Jardim Europa, CEP 01489-900 – São Paulo, SP	Matrícula nº 10.060 do 13º RGI de São Paulo, SP	6,69%	R$17.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI	Sim	Não
2	PRAIA DE BELAS	Avenida Praia de Belas, nº 1181, Praia de Belas, CEP 90110-001 – Porto Alegre, RS	Matrículas nº 1.592 a 1.638, 1.640 a 1.842 do 5º RGI de Porto Alegre, RS	16,14%	R$41.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Aquisição, Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI	Sim	Sim
3	IGUATEMI CAMPINAS	Avenida Iguatemi nº 777, Vila Brandina, CEP	Matrículas nº 25.446, 29.919 a 29.921, 58.726 e 58.727	11,81%	R$30.000.000,00	Até 15 de junho de	Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do	Sim	Sim

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
		13061-083 – Campinas, SP	62.947 a 63.098, 63.100 a 63.148 do 1º RGI Campinas, SP			2023		contrato de cessão no RGI.		
4	MARKET PLACE	Avenida Nações Unidas, nº 13947, Vila Gertrudes, CEP 04794-905 – São Paulo, SP	Matrículas nº 154.288, 154.301 a 154.303, 154.306, 154.308 a 154.310, 154.313 a 154.316, 154.324 a 154.326, 154.329 a 154.332, 154.340 a 154.342, 154.349, 154.354, 154.357 a 154.359, 154.363, 154.365, 154.375, 154.382 a 154.385, 154.390, 154.391, 154.393 a 154.395, 154.399, 154.402 a 154.405, 154.410 a 154.412, 154.415, 154.416, 215.908 a 216.004 do 15º RGI São Paulo, SP	1,57%	R$4.000.000,000	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim	Sim.
5	TOWERS MARKET	Avenida Dr Chucri Zaidan, nº	Matrículas nº 150.387 a 150.390, 154.420 a	8,66%	R$22.000.000,00	Até 15 de junho de	Construção e	Não aplicável, pois não há	Sim.	Sim.

2

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
	PLACE	920 Vila Cordeiro, CEP 04583-110 – São Paulo, SP	154.429, 216.005 a 216.020 do 15º RGI São Paulo, SP			2023	Revitalização	registro do contrato de cessão no RGI		
6	SPIII	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	Matrículas nº 97.202 a 97.445 do 2º RGI São Paulo, SP	0,79%	R$2.000.000,00	Até 31 de dezembro de 2022	Aquisição e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI	Sim	Sim
7	SPIII II	Avenida Higienópolis, nº 618, Consolação, CEP 01238-001 – São Paulo, SP	Matrículas nº 66.322, 98.107 e 111.341 do 2º RGI de São Paulo, SP	0,79%	R$2.000.000,00	Até 31 de dezembro de 2022	Aquisição e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI	Sim	Não
8	IGUATEMI PORTO ALEGRE	Avenida João Wallig, nº 1800, Passo d'Areia, CEP 91340-000 – Porto Alegre RS	57.704 a 57.808 do 1º RGI de Porto Alegre RS	1,57%	R$4.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI	Sim	Não
9	ESPLANADA	Avenida	Matrículas nº 62.015	12,99%	R$33.000.000,00	Até 15 de	Aquisição e	Não aplicável,	Sim	Não

3

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
		Professora Izoraida Marques Peres, nº 401, Altos do Campolim, CEP 18047-900 – Sorocaba, SP	do 1º RGI de Sorocaba, SP e 1.885 do RGI de Votorantim, SP			junho de 2023	Revitalização	pois não há registro do contrato de cessão no RGI		
10	IGUATEMI FLORIANÓPOLIS	Avenida Madre Benvenuta, nº 687, Santa Monica, CEP 88035-000 – Florianópolis, SC	Matrículas nº 94.625 a 94.801 e 94.803 do 2º RGI de Florianópolis, SC	2,37%	R$6.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção, Revitalização e Aquisição	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI	Sim	Sim
11	GALLERIA	Avenida Selma Parada (Bailarina), nº 505, Jardim Madalena, CEP 13091-605 – Campinas, SP	Matrículas nº 110.523 a 110.631 do 1º RGI de Campinas, SP	7,88%	R$20.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção, Revitalização e Aquisição	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI	Sim	Não
12	IGUATEMI JK	Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2041, Vila Nova Conceição, CEP	158.917 do 4º RGI de São Paulo, SP	1,57%	R$4.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de	Sim	Sim

4

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
		04543-011 – São Paulo, SP						cessão no RGI.		
13	IGUATEMI ALPHAVILLE	Alameda Rio Negro, nº 111, Alphaville Empresarial, CEP 06454-913 – Barueri, SP	Matrículas nº 161.121 e 161.222 do RGI de Barueri, SP	7,88%	R$20.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim	Sim.
14	RIBEIRÃO PRETO	Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 900, Vila do Golf, CEP 14027-250 – Ribeirão Preto, SP	Matrícula nº 147.315 do 2º RGI de Ribeirão Preto, SP	0,79%	R$2.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim	Sim.
15	SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 5000, Iguatemi, CEP 15093-340 – São José do Rio Preto, SP	Matrícula nº 146.015 do 1º RGI São José do Rio Preto, SP	0,79%	R$2.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Revitalização	Não aplicável pois não há registro do contrato de cessão no RGI	Sim	Sim.
16	IGUATEMI ESPLANADA	Avenida Gisele Constantino, nº 1850, Parque Bela	Matrículas 15.396 e 15.397 do RGI de	0,79%	R$2.000.000,00	Até 15 de junho de	Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do	Sim	Sim.

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
		Vista, CEP 18110-650 – Votorantim, SP	Votorantim, SP			2023		contrato de cessão no RGI.		
17	OUTLET NOVO HAMBURGO	Rua Rincão, nº 505, Operário, CEP 93310-460 – Novo Hamburgo, RS	Matrícula nº 105.276 do RGI de Novo Hamburgo, RS	1,57%	R$1.000.000,00	Até 15 de junho de 2023	Construção e Revitalização	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Sim	Não
18	OUTLET NOVA LIMA	BR 040 – Km 569 Fazenda Lagoa Grande	Matrícula nº 55.259 do RGI de Nova Lima, MG	1,57%	R$1.000.000,00	Até 31 de dezembro de 2020	Construção	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Não aplicável. Empreendimento em construção.	Não
19	GERMANIA	Av. Verissimo de Amaral, nº 350, Passo d'Areia, CEP 91340-010 – Porto Alegre, RS	Matrículas nº 169.133 e 170.468 do 1º RGI de Porto Alegre, RS	3,51%	R$14.000.000,00	Até 31 de dezembro de 2022	Construção	Não aplicável, pois não há registro do contrato de cessão no RGI.	Não aplicável. Empreendimento em construção.	Não
20	OUTLET SANTA	BR-101, KM 163 CEP 88200-000 –	Matrícula nº 36.724 do RGI de Tijucas, SC	8,27%	R$24.000.000,00	Até 31 de dezembro	Construção	Não aplicável, pois não há registro do	Não aplicável. Empreendime	Não

#	Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
	CATARINA	Tijucas, SC				de 2019		contrato de cessão no RGI	não em continuação.	
				100%	R$254.000.000,00					

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

ANEXO 12. Relatório Definitivo de Classificação de Risco

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

Fitch Atribui 'AAAsf(bra)' à Emissão de CRIs da Ápice Securitizadora; Risco Iguatemi

Fitch Ratings - São Paulo, 7 de junho de 2018: A Fitch Ratings atribuiu o Rating Nacional de Longo Prazo 'AAAsf(bra)' à 138ª série da primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Ápice Securitizadora S.A., no montante de BRL254 milhões. A Perspectiva do rating é Estável.

A emissão da 138ª série é lastreada por uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) referente aos pagamentos de juros e da amortização de principal das debêntures emitidas pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (Iguatemi, Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(bra)', Perspectiva Estável). Os recursos captados por meio da emissão de debêntures serão utilizados para a aquisição, construção, revitalização e desenvolvimento de shopping centers e/ou empreendimentos imobiliários com foco em vinte diferentes empreendimentos incluindo: Iguatemi São Paulo (São Paulo – SP), Praia de Belas (Porto Alegre – RS), Iguatemi Campinas (Campinas – SP) e Market Place (São Paulo – SP).

O rating da Iguatemi reflete a manutenção de sólidos resultados operacionais e da sua conservadora estrutura de capital. A Iguatemi tem sido eficiente em fortalecer as suas já robustas margens operacionais e a geração de caixa operacional, com redução da alavancagem líquida mesmo em um cenário de severa recessão econômica, como o dos últimos anos. Mais detalhes estão no comunicado: "Fitch Eleva Rating da Iguatemi Para 'AAA(bra)'; Perspectiva Estável" publicado em 12 de dezembro de 2017.

A 138ª série da primeira emissão de CRIs tem prazo de cinco anos, assim como as debêntures que lastreiam a operação, com pagamentos de juros semestrais e de principal em parcela única, no vencimento final da transação. O montante da emissão é de BRL254 milhões. Há um intervalo de dois dias úteis entre o recebimento do pagamento das debêntures pela securitizadora e o pagamento dos CRIs. Todos os custos e despesas da operação ficarão a cargo da Iguatemi.

O rating da emissão reflete a expectativa de pagamento pontual e integral do principal investido, acrescido de remuneração de 97,5% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI , até o vencimento final legal da operação.

PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DO RATING

Qualidade de Crédito da Devedora Condizente Com a Emissão: A Iguatemi, empresa de capital aberto registrada na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, é a emissora das debêntures que lastreiam os CRIs. Além da obrigação do pagamento de juros semestrais e da amortização de principal em parcela única ao final da operação, a companhia é responsável pelo pagamento de todos os custos e despesas da transação, caso necessário.

Casamento de Taxas de Juros: Tanto as debêntures quanto os CRIs serão ajustados a uma taxa de 97,5% do CDI. O pagamento de juros será semestral, e a amortização do principal será feita em uma parcela. As taxas de juros das debêntures e dos CRIs serão idênticas, e, portanto, não acarretam ágio à aquisição do lastro da emissão.

Ausência de Risco de Contraparte: Apesar da conta centralizadora ser domiciliada no Itaú Unibanco S.A. (Ratings Nacionais de Curto e Longo Prazos 'F1+(bra)' (F1 mais(bra))/'AAA(bra)'; Perspectiva Estável), a transação não está exposta ao risco de crédito da instituição. Para a Fitch, como a transferência de recursos para o investidor ocorre em dois dias úteis, o banco é classificado como agente de pagamento, atuando como contraparte de suporte indireto.

SENSIBILIDADES DO RATING

O rating da emissão está diretamente atrelado à qualidade de crédito da Iguatemi, devedora do fluxo de pagamentos das debêntures, e também responsável pelos custos e despesas da operação. Alterações na capacidade de crédito da companhia impactariam o rating da emissão na mesma proporção.

USO DE DUE DILIGENCE DE TERCEIROS EM CONFORMIDADE COM O REGULAMENTO DA SEÇÃO 17G-10 DA SEC

Não se aplica.

REPRESENTAÇÕES, GARANTIAS E MECANISMOS DE EXECUÇÃO

Não se aplicam.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS

A presente publicação é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao artigo 16 da Instrução CVM nº 521/12.

As informações utilizadas nesta análise são provenientes da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.

A Fitch adota todas as medidas necessárias para que as informações utilizadas na classificação de risco de crédito sejam suficientes e provenientes de fontes confiáveis, incluindo, quando apropriado, fontes de terceiros. No entanto, a Fitch não realiza serviços de auditoria e não pode realizar, em todos os casos, verificação ou confirmação independente das informações recebidas.

A Fitch utilizou, para sua análise, informações financeiras disponíveis até 06 de maio de 2018.

Histórico dos Ratings:

Data na qual a classificação em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 27 de abril de 2018.

A classificação de risco foi comunicada à entidade avaliada ou a partes a ela relacionadas, e o rating atribuído não foi alterado em virtude desta comunicação.

Os ratings atribuídos pela Fitch são revisados, pelo menos, anualmente.

A Fitch publica a lista de conflitos de interesse reais e potenciais no Anexo XII do Formulário de Referência, disponível em sua página na Internet, no endereço eletrônico: https://www.fitchratings.com.br/system/pages/374/CVM_Form_Referencia_2017_Mar_29.pdf

Para informações sobre possíveis alterações na classificação de risco de crédito veja o item: Sensibilidade dos Ratings.

Conforme a classe de ativo da emissão, a Fitch poderá realizar análise da inadimplência e/ou os fluxos de caixa dos ativos subjacentes. Nestes casos, a agência baseia esta análise na modelagem e avaliação de diferentes cenários de informações recebidas do originador ou de terceiros a este relacionado. Em outros casos, a análise poderá se basear em garantias prestadas por entidades integrantes da emissão avaliada.

A Fitch não realiza processos de diligência dos ativos subjacentes ou a verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros a este relacionado.

Para a avaliação de operações estruturadas, a Fitch recebe informações de terceiros, normalmente, de instituições financeiras, escritórios de contabilidade, empresas de auditoria ou advocacia. As informações podem ser obtidas por meio de prospectos de oferta de transações, emitidos de acordo com a legislação do mercado de valores mobiliários. Além disso, estão baseadas em fatos gerais de domínio público, tais como índices de inflação e taxas de juros.

Para esclarecimentos quanto à diferenciação dos símbolos de produtos estruturados e aqueles destinados aos demais ativos financeiros, consulte “Definições de Ratings”, na página da Fitch na Internet, no endereço

eletrônico:
https://www.fitchratings.com.br/pages/def_rtg_credit_emissor2?p=rtg_escala_lp_3#rtg_escala_lp_3

Contatos:
Analista principal
Vanessa Roveri Brondino
Analista sênior
+55-11-4504-2614
Fitch Ratings Brasil Ltda.
Alameda Santos, 700 – 7º andar – Cerqueira César
São Paulo – SP – CEP: 01418-100

Analista secundária
Juliana Ayoub
Analista sênior
+55-11-4504-2200

Presidente do comitê de rating:
Gregory J. Kabance
Diretor-executivo
+1 312 368 2052

Relações com a Mídia: Jaqueline Ramos de Carvalho, Rio de Janeiro, Tel.: +55 21-4503-2623, e-mail: jaqueline.carvalho@fitchratings.com.

Informações adicionais disponíveis em www.fitchratings.com e em www.fitchratings.com.br

A Fitch Ratings foi paga para determinar cada rating de crédito listado neste relatório de classificação de risco de crédito pelo devedor ou emissor classificado, por uma parte relacionada que não seja o devedor ou o emissor classificado, pelo patrocinador (“sponsor”), subscritor (“underwriter”), ou o depositante do instrumento, título ou valor mobiliário que está sendo avaliado.

Metodologia Aplicada e Pesquisa Relacionada:

-- Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas (15 de maio de 2018);

-- Relatório Analítico: Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (12 de dezembro de 2017).

Outras Metodologias Relevantes:

-- Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria (14 de março de 2018);

-- Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria (23 de maio de 2017).

TODOS OS RATINGS DE CRÉDITO DA FITCH ESTÃO SUJEITOS A ALGUMAS LIMITAÇÕES E TERMOS DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE. POR FAVOR, VEJA NO LINK A SEGUIR ESSAS LIMITAÇÕES E TERMOS DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE: **HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS**. ALÉM DISSO, AS DEFINIÇÕES E OS TERMOS DE USO DOS RATINGS ESTÃO DISPONÍVEIS NO SITE PÚBLICO DA AGÊNCIA, EM WWW.FITCHRATINGS.COM. OS RATINGS PÙBLICOS, CRITÉRIOS E METODOLOGIAS PUBLICADOS ESTÃO PERMANENTEMENTE DISPONÍVEIS NESTE SITE. O CÓDIGO DE CONDUTA DA FITCH E AS POLÍTICAS DE CONFIDENCIALIDADE, CONFLITOS DE INTERESSE; SEGURANÇA DE INFORMAÇÃO (FIREWALL) DE AFILIADAS, COMPLIANCE E OUTRAS POLÍTICAS E PROCEDIMENTOS RELEVANTES TAMBÉM ESTÃO DISPONÍVEIS NESTE SITE, NA SEÇÃO "CÓDIGO DE CONDUTA". A FITCH PODE TER FORNECIDO OUTRO SERVIÇO AUTORIZADO À ENTIDADE CLASSIFICADA OU A PARTES RELACIONADAS. DETALHES SOBRE ESSE SERVIÇO PARA RATINGS PARA O QUAL O ANALISTA PRINCIPAL ESTÁ BASEADO EM UMA ENTIDADE DA UNIÃO EUROPEIA PODEM SER ENCONTRADOS NA PÁGINA DO SUMÁRIO DA ENTIDADE NO SITE DA FITCH.

Copyright © 2018 da Fitch, Inc., Fitch Ratings Ltd. e suas subsidiárias. 33 Whitehall St, NY, NY 10004.Telefone:
1-800-753-4824 (para chamadas efetuadas nos Estados Unidos), ou (001212) 908-0500 (chamadas fora dos Estados Unidos). Fax: (212) 480-4435. Proibida a reprodução ou retransmissão, integral ou parcial, exceto quando autorizada. Todos os direitos reservados. Ao atribuir e manter ratings e ao fazer outros relatórios (incluindo informações sobre projeções), a Fitch conta com informações factuais que recebe de emissores e *underwriters* e de outras fontes que a agência considera confiáveis. A Fitch realiza uma apuração adequada das informações factuais de que dispõe, de acordo com suas metodologias de rating, e obtém razoável verificação destas informações de fontes independentes, à medida que estas fontes estejam disponíveis com determinado patamar de segurança, ou em determinada jurisdição. A forma como é conduzida a investigação factual da Fitch e o escopo da verificação de terceiros que a agência obtém poderão variar, dependendo da natureza do título analisado e do seu emissor, das exigências e práticas na jurisdição em que o título analisado é oferecido e vendido e/ou em que o emissor esteja localizado, da disponibilidade e natureza da informação pública envolvida, do acesso à administração do emissor e seus consultores, da disponibilidade de verificações pré-existentes de terceiros, como relatórios de auditoria, cartas de procedimentos acordadas, avaliações, relatórios atuariais, relatórios de engenharia, pareceres legais e outros relatórios fornecidos por terceiros, disponibilidade de fontes independentes e competentes de verificação, com respeito ao título em particular, ou na jurisdição do emissor, em especial, e a diversos outros fatores. Os usuários dos ratings e relatórios da Fitch devem estar cientes de que nem uma investigação factual aprofundada, nem qualquer verificação de terceiros poderá assegurar que todas as informações de que a Fitch dispõe com respeito a um rating ou relatório serão precisas e completas. Em última instância, o emissor e seus consultores são responsáveis pela precisão das informações fornecidas à Fitch e ao mercado ao disponibilizar documentos e outros relatórios. Ao emitir ratings e relatórios, a Fitch é obrigada a confiar no trabalho de especialistas, incluindo auditores independentes, com respeito às demonstrações financeiras, e advogados, com referência a assuntos legais e tributários. Além disso, os ratings e as projeções financeiras e outras informações são naturalmente prospectivos e incorporam hipóteses e premissas sobre eventos futuros que, por sua natureza, não podem ser confirmados como fatos. Como resultado, apesar de qualquer verificação sobre fatos atuais, os ratings e as projeções podem ser afetados por condições ou eventos futuros não previstos na ocasião em que um rating foi emitido ou afirmado.

As informações neste relatório são fornecidas "tais como se apresentam", sem que ofereçam qualquer tipo de garantia. Um rating da Fitch constitui opinião sobre o perfil de crédito de um título. Esta opinião e os relatórios se apoiam em critérios e metodologias existentes, que são constantemente avaliados e atualizados pela Fitch. Os ratings e relatórios são, portanto, resultado de um trabalho de equipe na Fitch, e nenhum indivíduo, ou grupo de indivíduos, é responsável isoladamente por um rating ou relatório. O rating não cobre o risco de perdas em função de outros riscos que não sejam o de crédito, a menos que tal risco esteja especificamente mencionado. A Fitch não participa da oferta ou venda de qualquer título. Todos os relatórios da Fitch são de autoria compartilhada. Os profissionais identificados em um relatório da Fitch participaram de sua elaboração, mas não são isoladamente responsáveis pelas opiniões expressas no texto. Os nomes são divulgados apenas para fins de contato. Um relatório que contenha um rating atribuído pela Fitch não constitui um prospecto, nem substitui as informações reunidas, verificadas e apresentadas aos investidores pelo emissor e seus agentes com respeito à venda dos títulos. Os ratings podem ser alterados ou

retirados a qualquer tempo, por qualquer razão, a critério exclusivo da Fitch. A agência não oferece aconselhamento de investimentos de qualquer espécie. Os ratings não constituem recomendação de compra, venda ou retenção de qualquer título. Os ratings não comentam a correção dos preços de mercado, a adequação de qualquer título a determinado investidor ou a natureza de isenção de impostos ou taxação sobre pagamentos efetuados com respeito a qualquer título. A Fitch recebe pagamentos de emissores, seguradores, garantidores, outros coobrigados e *underwriters* para avaliar os títulos. Estes preços geralmente variam entre USD1.000 e USD750.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável) por emissão. Em certos casos, a Fitch analisará todas ou determinado número de emissões efetuadas por um emissor em particular ou seguradas ou garantidas por determinada seguradora ou garantidor, mediante um único pagamento anual. Tais valores podem variar de USD10.000 a USD1.500.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável). A atribuição, publicação ou disseminação de um rating pela Fitch não implicará consentimento da Fitch para a utilização de seu nome como especialista, com respeito a qualquer declaração de registro submetida mediante a legislação referente a títulos em vigor nos Estados Unidos da América, a Lei de Serviços Financeiros e Mercados, de 2000, da Grã-Bretanha ou a legislação referente a títulos de qualquer outra jurisdição, em particular. Devido à relativa eficiência da publicação e distribuição por meios eletrônicos, o relatório da Fitch poderá ser disponibilizada para os assinantes eletrônicos até três dias antes do acesso para os assinantes dos impressos.

Para a Austrália, Nova Zelândia, Taiwan e Coreia do Sul apenas: A Fitch Austrália Pty Ltd detém uma licença australiana de serviços financeiros (licença AFS nº337123.), a qual autoriza o fornecimento de ratings de crédito apenas a clientes de atacado. As informações sobre ratings de crédito publicadas pela Fitch não se destinam a ser utilizadas por pessoas que sejam clientes de varejo, nos termos da Lei de Sociedades (Corporations Act 2001).

POLÍTICA DE ENDOSSO - A abordagem da Fitch em relação ao endosso de ratings, de forma que os ratings produzidos fora da UE possam ser usados por entidades reguladas dentro da UE para finalidades regulatórias, de acordo com os termos da Regulamentação da UE com respeito às agências de rating, poderá ser encontrada na página Divulgações da Regulamentação da UE (EU Regulatory Disclosures) no endereço eletrônico www.fitchratings.com/site/regulatory. Ao status de endosso de todos os ratings Internacionais é informada no sumário da entidade de cada instituição classificada e nas páginas de detalhamento da transação de todas as operações de finanças estruturadas, no website da Fitch. Estas publicações são atualizadas diariamente.