

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 128ª E 130ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA



RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta  
CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22  
Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, São Paulo - SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos por:



ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S.A.

Companhia Aberta  
CNPJ/MF nº 06.082.980/0001-03 - CVM nº 21300  
Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar (parte), sala 301 CEP 22431-050, Rio de Janeiro - RJ

No montante total de, inicialmente,

**R\$ 175.000.000,00**

(cento e setenta e cinco milhões de reais)

Código ISIN dos CRI DI: BRRBRACR1303

Código ISIN dos CRI IPCA: BRRBRACR13R1

Classificação de Risco Preliminar da Emissão: AA, pela Fitch Ratings Brasil Ltda.

Registro da Oferta Pública na CVM: CVM/SRE/CRI/2016/[+]

EMIÇÃO DE, INICIALMENTE, 175.000 (CENTO E SETENTA E CINCO MIL) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ("CRI"), NOMINATIVOS E ESCRITURAIS, PARA OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA ("OFERTA"), DA 128ª SÉRIE ("SÉRIE DI") E DA 130ª SÉRIE ("SÉRIE IPCA") DA 1ª EMISSÃO ("EMIÇÃO") DA RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, COMPANHIA ABERTA, COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA RUA AMAURI, 255, 5º ANDAR, PARTE, JARDIM EUROPA, CEP 01448-000, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O Nº 02.773.542/0001-22 ("EMIÇÃO"), COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R\$1.000,00 (MIL REAIS), PERFAZENDO O VALOR TOTAL DA EMISSÃO E DA OFERTA DE, INICIALMENTE, R\$175.000.000,00 (CENTO E SETENTA E CINCO MILHÕES DE REAIS), EM 14 DE SETEMBRO DE 2016 ("DATA DE EMISSÃO"), NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS Nº 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003, CONFORME ALTERADA ("INSTRUÇÃO CVM Nº 400") E DA INSTRUÇÃO DA CVM Nº 414, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004, CONFORME ALTERADA ("INSTRUÇÃO CVM Nº 414"), A QUANTIDADE DE CRI ORIGINALMENTE OFERTADA PODERÁ SER ACRESCIDA, DE COMUM ACORDO ENTRE A EMISSORA, OS COORDENADORES E A ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S.A., SOCIEDADE ANÔNIMA COM SEDE NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, NA RUA DIAS FERREIRA, 190, 3º ANDAR (PARTE), SALA 301, LEBLON, CEP 22431-050, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O Nº 06.082.980/0001-03 ("ALIANSCCE" OU "DEVEDORA"), EM ATÉ 20% (VINTE POR CENTO) EM FUNÇÃO DO EXERCÍCIO TOTAL OU PARCIAL DA OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL E EM ATÉ 15% (QUINZE POR CENTO) EM FUNÇÃO DO EXERCÍCIO TOTAL OU PARCIAL DA OPÇÃO DE LOTE SUPLEMENTAR, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 14, PARÁGRAFO 2º E 24, RESPECTIVAMENTE, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400.

OS CRI RELATIVOS À SÉRIE DI ("CRI DI") TEM PRAZO TOTAL DE 1,842 (MIL OITOCENTOS E QUARENTA E DOIS) DIAS A CONTAR DA DATA DE EMISSÃO, SENDO O PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO REALIZADO EM UMA ÚNICA PARCELA, EM 03 DE OUTUBRO DE 2021. OS CRI RELATIVOS À SÉRIE IPCA ("CRI IPCA") TEM PRAZO TOTAL DE 2.940 (DOIS MIL NOVENTOS E QUARENTA) DIAS A CONTAR DA DATA DE EMISSÃO, SENDO O PRIMEIRO PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO EM 01 DE NOVEMBRO DE 2016, E O ÚLTIMO EM 02 DE OUTUBRO DE 2024.

O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI DI NÃO SERÁ OBJETO DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. A REMUNERAÇÃO DOS CRI DI, INCIDENTE SOBRE O SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI DI, DESDE A DATA DE INTEGRALIZAÇÃO, CORRESPONDENTE À VARIACÃO ACUMULADA DE 100% (CEM POR CENTO) DAS TAXAS MÉDIAS DIÁRIAS DOS DI - DEPOSITOS 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 CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS ("CETIP"), NO INFORMATIVO DIÁRIO DISPONÍVEL EM SUA PÁGINA NA INTERNET ([HTTP://WWW.CETIP.COM.BR](http://www.cetip.com.br)) ("TAXA DI"), ACRESCIDA EXPONENCIALMENTE DE SOBRETAXA (SPREAD) EQUIVALENTE A UM DETERMINADO PERCENTUAL AO ANO A SER DEFINIDA DE ACORDO COM O PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING A SER CONDUZIDO PELOS COORDENADORES E, EM QUALQUER CASO, LIMITADA A 1,00% (UM POR CENTO) AO ANO, BASE 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS, CALCULADOS DE FORMA EXPONENCIAL E CUMULATIVA PRO RATA TEMPORIS POR DIAS ÚTEIS DECORRIDOS, DESDE A DATA DA PRIMEIRA INTEGRALIZAÇÃO OU A DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI DI, O QUE OCORRER POR ÚLTIMO, ATÉ A DATA DE SEU EFETIVO PAGAMENTO ("REMUNERAÇÃO DOS CRI DI").

O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI IPCA SERÁ ATUALIZADO MONETARIAMENTE MENSALMENTE PELA VARIACÃO ACUMULADA DO ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR AMPLO, DIVULGADO PELO INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA ("IBGE"), CALCULADOS, MENSALMENTE, A PARTIR DA DATA DA PRIMEIRA INTEGRALIZAÇÃO OU A ÚLTIMA DATA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO ATÉ A DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO SUBSEQUENTE ("ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA"). ADICIONALMENTE, O SALDO DEVEDOR DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI IPCA ATUALIZADOS MONETARIAMENTE FARÃO JUS A JUROS REMUNERATÓRIOS EM TAXA A SER APURADA EM PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING A SER CONDUZIDO PELOS COORDENADORES, OBSERVADA A TAXA MÁXIMA IGUAL À TAXA DE FECHAMENTO DAS NOTAS DO TESOURO NACIONAL - SÉRIE B (NTN-B), COM VENCIMENTO EM 2020, APURADAS NO 1º (PRIMEIRO) UTIL ANTERIOR À DATA DE REALIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, ACRESCIDA EXPONENCIALMENTE DE SOBRETAXA DE ATÉ 1,00% (UM POR CENTO) AO ANO, COM BASE 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS, ("PREMIO DE RISCO") CALCULADOS DE FORMA EXPONENCIAL E CUMULATIVA, PRO RATA TEMPORIS POR DIAS ÚTEIS DECORRIDOS DESDE A DATA DA PRIMEIRA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI OU DA DATA DE PAGAMENTO DOS JUROS DOS CRI IPCA ("JUROS") E, EM CONJUNTO COM A ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, "REMUNERAÇÃO DOS CRI IPCA".

OS CRI TEM COMO LASTRO OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCCE, DECORRENTE DO "INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM GARANTIA REAL, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S.A." ("ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES"), SENDO QUE AS DEBÊNTURES OBJETO DE EMISSÃO DA ALIANSCCE, DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE SÃO DORAVANTE DENOMINADAS "DEBÊNTURES DI" REPRESENTADAS POR CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL ("CCI DI") E AS DEBÊNTURES OBJETO DA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA 2ª (SEGUNDA) SÉRIE SÃO DORAVANTE DENOMINADAS "DEBÊNTURES IPCA" REPRESENTADAS POR CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL ("CCI IPCA") E, EM CONJUNTO COM A CCI DI, "CCI". AS CCI FORAM EMITIDAS PELA BSC SHOPPING CENTER S.A., POR MEIO DO "INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO SEM GARANTIA REAL, IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS", A SER CELEBRADO EM 12 DE SETEMBRO DE 2016 ("ESCRITURA DE CCI") E CEDIDAS À EMISSORA POR MEIO DO "INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS", A SER CELEBRADO EM 12 DE SETEMBRO DE 2016 ("CONTRATO DE CESSÃO"). A EMISSÃO DOS CRI CONTA COM A INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO, COM A CONSEQUENTE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO SEPARADO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, AS CCI QUE OS REPRESENTAM E SUAS GARANTIAS, CONFORME ESTABELECIDO NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA OFERTA, A SER CELEBRADO ("TERMO DE SECURITIZAÇÃO").

OS CRI CONTARÃO COM AS SEGUINTE GARANTIAS: (I) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES, (II) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL, E (III) CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS (QUANDO EM CONJUNTO, "GARANTIAS"). AS GARANTIAS ENCONTRAM-SE DESCRITAS NOS ÍTENS "ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES", "ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL" E "CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS", RESPECTIVAMENTE, DA SEÇÃO "SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA", NAS PÁGINAS 87 A 94 DESTA PROSPECTO.

A PRESENTE EMISSÃO DOS CRI FOI AUTORIZADA PELO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA, EM REUNIÃO REALIZADA EM 01 DE JUNHO DE 2016, DEVIDAMENTE ARQUIVADA NA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO ("JUCESP") EM 16 DE JUNHO DE 2016, SOB O Nº 264.252/16-1.

OS CRI SERÃO OBJETO DA OFERTA, A QUAL SERÁ INTERMEDIADA (I) PELA RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÃO INTERMEDIÁRIA LÍDER DA OFERTA ("COORDENADOR LÍDER"); (II) PELO BANCO VOTORANTIM S.A. ("VOTORANTIM"), NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÃO INTERMEDIÁRIA DA OFERTA E PELO BANCO BTG PACTUAL S.A. ("BTG PACTUAL") E, QUANDO EM CONJUNTO COM O COORDENADOR LÍDER E O VOTORANTIM, "COORDENADORES", NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÃO INTERMEDIÁRIA DA OFERTA, QUE PODERÃO CONVIDAR OUTRAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS AUTORIZADAS A OPERAR NO MERCADO DE CAPITAIS BRASILEIRO PARA PARTICIPAR DA OFERTA APENAS PARA O RECEBIMENTO DE OFERTAS, NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES, CONFORME IDENTIFICADOS NO PRESENTE PROSPECTO E NO AVISO AO MERCADO PUBLICADO EM 04 DE AGOSTO DE 2016 NO JORNAL "VALOR ECONÔMICO".

OS CRI SERÃO DEPOSITADOS PARA DISTRIBUIÇÃO (I) NO MERCADO PRIMÁRIO, POR MEIO DO (A) MDA - MÓDULO DE DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS DE RENDA FIXA ("MDA"), ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA CETIP, E/OU (B) NO MDA, SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS EM MERCADO PRIMÁRIO ("DDA"), ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA BM&FBOVESPA SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA REALIZADA POR MEIO DO SISTEMA DE COMPENSAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA CETIP E/OU DA BM&FBOVESPA, CONFORME O CASO; E (II) NO MERCADO SECUNDÁRIO, POR MEIO DO (A) DO CETIP21 ("CETIP21"), ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA CETIP, E/OU (B) DO PUMA TRADING SYSTEM ("PUMA"), PLATAFORMA ELETRÔNICA DE NEGOCIAÇÃO DE MULTIATIVOS, ADMINISTRADA E OPERACIONALIZADA PELA BM&FBOVESPA, EM MERCADO DE BOLSA, SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DOS EVENTOS DE PAGAMENTO E A CUSTÓDIA ELETRÔNICA DOS CRI POR MEIO DO SISTEMA DE COMPENSAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA CETIP E/OU DA BM&FBOVESPA, CONFORME O CASO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 123 A 141 DESTA PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS CRI, DE SUA EMISSORA E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI DEMANDA COMPLEXA E MINUCIOSA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO. RECOMENDA-SE QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES AVALIEM JUNTAMENTE COM SUA CONSULTORIA FINANCEIRA E JURÍDICA OS RISCOS DE INADIMPLETIMENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. AINDA, É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DESTA PROSPECTO PRELIMINAR, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.



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

COORDENADOR

COORDENADOR



ASSESSOR JURÍDICO DOS  
COORDENADORES E DA EMISSORA

PINHEIRO GUIMARÃES  
ADVOGADOS



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA



A data deste Prospecto Preliminar é 06 de setembro de 2016.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

|                                                                                                                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INTRODUÇÃO .....</b>                                                                                                                                             | <b>5</b>  |
| 1.1. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO.....                                                                                                       | 7         |
| 1.2. DEFINIÇÕES.....                                                                                                                                                   | 8         |
| 1.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E PROJEÇÕES ACERCA DO FUTURO .....                                                                                                | 23        |
| 1.4. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....                                                                                                                        | 24        |
| 1.5. IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS COORDENADORES,<br>DA DEVEDORA, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE<br>SERVIÇOS DA OFERTA ..... | 34        |
| 1.6. APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES .....                                                                                                                              | 36        |
| 1.7. EXEMPLARES DO PROSPECTO .....                                                                                                                                     | 40        |
| <b>2. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA .....</b>                                                                                                                    | <b>41</b> |
| 2.1. ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO .....                                                                                                                                  | 43        |
| 2.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI.....                                                                                                                               | 44        |
| 2.2.1. EMISSORA .....                                                                                                                                                  | 44        |
| 2.2.2. AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS.....                                                                                                                                   | 44        |
| 2.2.3. DEVEDORA .....                                                                                                                                                  | 44        |
| 2.2.4. CEDENTE E ORIGINADORA.....                                                                                                                                      | 44        |
| 2.2.5. CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....                                                                                                                                     | 45        |
| 2.2.6. SÉRIES .....                                                                                                                                                    | 45        |
| 2.2.7. NÚMEROS DAS SÉRIES E DA EMISSÃO .....                                                                                                                           | 45        |
| 2.2.8. VALOR TOTAL DA EMISSÃO .....                                                                                                                                    | 45        |
| 2.2.9. QUANTIDADE DE CRI .....                                                                                                                                         | 45        |
| 2.2.10. VALOR NOMINAL UNITÁRIO .....                                                                                                                                   | 45        |
| 2.2.11. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....                                                                                                                                   | 45        |
| 2.2.12. GARANTIAS .....                                                                                                                                                | 46        |
| 2.2.13. FUNDO DE LIQUIDEZ.....                                                                                                                                         | 47        |
| 2.2.14. DATA DE EMISSÃO DOS CRI.....                                                                                                                                   | 48        |
| 2.2.15. LOCAL DE EMISSÃO DOS CRI.....                                                                                                                                  | 48        |
| 2.2.16. FORMA E TITULARIDADE DOS CRI.....                                                                                                                              | 48        |
| 2.2.17. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO DOS CRI.....                                                                                                                        | 48        |
| 2.2.18. REMUNERAÇÃO DOS CRI IPCA.....                                                                                                                                  | 48        |
| 2.2.19. REMUNERAÇÃO DOS CRI .....                                                                                                                                      | 54        |
| 2.2.20. AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL .....                                                                                                                                 | 58        |
| 2.2.21. PREÇO E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO.....                                                                                                                           | 58        |
| 2.2.22. RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL.....                                                                                                   | 59        |
| 2.2.23. VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI.....                                                                                                                             | 61        |
| 2.2.24. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....                                                                                                                         | 67        |
| 2.2.25. ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI .....                                                                                                                           | 67        |
| 2.3. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA OFERTA .....                                                                                                                            | 69        |
| 2.3.1. DISTRIBUIÇÃO DOS CRI.....                                                                                                                                       | 69        |
| 2.3.2. PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO E COLOCAÇÃO DOS CRI .....                                                                                                          | 69        |
| 2.3.3. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO .....                                                                                                                               | 76        |
| 2.3.4. CRONOGRAMA TENTATIVO .....                                                                                                                                      | 76        |
| 2.3.5. REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO .....                                                                                                                   | 77        |
| 2.3.6. REGIME E PRAZO DE COLOCAÇÃO .....                                                                                                                               | 77        |
| 2.3.7. COMPROMISSO DE SUBSCRIÇÃO DA EMISSORA .....                                                                                                                     | 77        |
| 2.3.8. PÚBLICO ALVO DA OFERTA, PEDIDOS DE RESERVA E LOTES MÁXIMOS<br>OU MÍNIMOS.....                                                                                   | 78        |
| 2.3.9. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....                                                                                                                           | 79        |

|           |                                                                                                              |            |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 2.3.10.   | MULTA E JUROS MORATÓRIOS .....                                                                               | 79         |
| 2.3.11.   | ATRASO NO RECEBIMENTO DOS PAGAMENTOS .....                                                                   | 80         |
| 2.3.12.   | PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS .....                                                                                 | 80         |
| 2.3.13.   | PUBLICIDADE.....                                                                                             | 80         |
| 2.3.14.   | ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DE OFERTA .....                                       | 80         |
| 2.3.15.   | CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS PARA SUBSTITUIÇÃO DAS INSTITUIÇÕES<br>CONTRATADAS PELA EMISSORA PARA A OFERTA..... | 81         |
| 2.3.15.1  | AUDITORES INDEPENDENTES.....                                                                                 | 81         |
| 2.3.15.2. | INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE .....                                                                                | 81         |
| 2.3.15.3. | CETIP.....                                                                                                   | 81         |
| 2.3.15.4. | BM&FBOVESPA .....                                                                                            | 81         |
| 2.3.15.5. | ESCRITURADOR .....                                                                                           | 81         |
| 2.3.15.6. | BANCO LIQUIDANTE/MANDATÁRIO .....                                                                            | 82         |
| 2.3.15.7. | AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....                                                                       | 82         |
| 2.3.15.8. | AGENTE FIDUCIÁRIO .....                                                                                      | 82         |
| 2.3.16.   | INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....                                                                                  | 82         |
| <b>3.</b> | <b>TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES<br/>CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA .....</b>        | <b>83</b>  |
| 3.1.      | IMPOSTO DE RENDA .....                                                                                       | 85         |
| 3.2.      | INVESTIDORES RESIDENTES OU DOMICILIADOS NO EXTERIOR .....                                                    | 86         |
| 3.3.      | IMPOSTO SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS – IOF .....                                                              | 86         |
| <b>4.</b> | <b>SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA.....</b>                                                    | <b>87</b>  |
| 4.1.      | ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES .....                                                                     | 89         |
| 4.2.      | ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI .....                                                                            | 89         |
| 4.3.      | CONTRATO DE CESSÃO.....                                                                                      | 89         |
| 4.4.      | CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....                                                                               | 89         |
| 4.5.      | TERMO DE ADESÃO .....                                                                                        | 92         |
| 4.6.      | ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES DI .....                                                                       | 92         |
| 4.7.      | ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES IPCA .....                                                                     | 93         |
| 4.8.      | ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL DI.....                                                                       | 93         |
| 4.9.      | ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL IPCA .....                                                                    | 93         |
| 4.10.     | CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS DI .....                                                                     | 93         |
| 4.11.     | CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS IPCA .....                                                                   | 94         |
| <b>5.</b> | <b>DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA .....</b>                                                              | <b>95</b>  |
| 5.1.      | DEMONSTRATIVO DE CUSTOS DA OFERTA.....                                                                       | 97         |
| <b>6.</b> | <b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>                                                                         | <b>99</b>  |
| 6.1.      | DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....                                                                                 | 101        |
| <b>7.</b> | <b>DECLARAÇÕES .....</b>                                                                                     | <b>103</b> |
| 7.1.      | DECLARAÇÃO DA EMISSORA.....                                                                                  | 105        |
| 7.2.      | DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO .....                                                                        | 105        |
| 7.3.      | DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER.....                                                                         | 105        |
| 7.4.      | DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE .....                                                                  | 105        |



|            |                                                                                                                      |            |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>8.</b>  | <b>CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....</b>                                                               | <b>107</b> |
| 8.1.       | CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....                                                               | 109        |
| 8.2.       | PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE<br>PARA A VERIFICAÇÃO DOS ASPECTOS FORMAIS .....                 | 110        |
| 8.3.       | PROCEDIMENTOS DE COBRANÇA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....                                                            | 110        |
| 8.4.       | INADIMPLENTOS, PERDAS OU PRÉ-PAGAMENTO DE CRÉDITOS<br>IMOBILIÁRIOS DE MESMA NATUREZA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ..... | 110        |
| 8.5.       | TAXA DE DESCONTO NA AQUISIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....                                                        | 111        |
| 8.6.       | SUBSTITUIÇÃO, ACRÉSCIMO E REMOÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....                                                    | 111        |
| <b>9.</b>  | <b>INFORMAÇÕES RELATIVAS AO IMÓVEL GARANTIA .....</b>                                                                | <b>113</b> |
| 9.1.       | INFORMAÇÕES RELATIVAS AO IMÓVEL GARANTIA .....                                                                       | 115        |
| <b>10.</b> | <b>OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA .....</b>                                                                           | <b>119</b> |
| 10.1.      | OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA .....                                                                                  | 121        |
| <b>11.</b> | <b>FATORES DE RISCO .....</b>                                                                                        | <b>123</b> |
| 11.1.      | FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO .....                                                       | 125        |
| 11.2.      | FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO<br>IMOBILIÁRIA .....                                         | 129        |
| 11.3.      | FATORES DE RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA .....                                                                      | 130        |
| 11.4.      | FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....                                                        | 131        |
| 11.5.      | FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA .....                                                               | 133        |
| 11.6.      | FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA E ÀS GARANTIDORAS .....                                                     | 136        |
| <b>12.</b> | <b>VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA .....</b>                                                       | <b>143</b> |
| 12.1.      | HISTÓRICO .....                                                                                                      | 145        |
| 12.2.      | O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – SFI .....                                                                   | 145        |
| 12.3.      | EVOLUÇÃO RECENTE DO MERCADO BRASILEIRO DE SECURITIZAÇÃO .....                                                        | 145        |
| 12.4.      | COMPANHIAS SECURITIZADORAS .....                                                                                     | 146        |
| 12.5.      | CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS .....                                                                        | 146        |
| 12.6.      | OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS .....                                                      | 146        |
| 12.7.      | REGIME FIDUCIÁRIO .....                                                                                              | 147        |
| 12.8.      | MEDIDA PROVISÓRIA Nº. 2.158-35 .....                                                                                 | 147        |
| 12.9.      | TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS .....                                                                             | 147        |
| 12.10.     | TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL ÀS SECURITIZADORAS DE<br>CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....                                 | 148        |
| <b>13.</b> | <b>INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA .....</b>                                                                        | <b>149</b> |
| 13.1.      | SUMÁRIO DA EMISSORA .....                                                                                            | 151        |
| 13.2.      | A EMISSORA .....                                                                                                     | 151        |
| 13.3.      | INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA EMISSORA .....                                                                             | 153        |
| <b>14.</b> | <b>INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA .....</b>                                                                        | <b>155</b> |
| 14.1.      | INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA .....                                                                               | 157        |
| 14.2.      | IMPACTOS DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS .....                                                                               | 164        |
| <b>15.</b> | <b>RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA .....</b>                                                     | <b>167</b> |
| 15.1.      | RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A EMISSORA .....                                                          | 169        |
| 15.2.      | RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A RB CAPITAL<br>HOLDING S.A (ACIONISTA CONTROLADOR DA EMISSORA) .....     | 169        |
| 15.3.      | RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A DEVEDORA .....                                                          | 169        |
| 15.4.      | RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AGENTE FIDUCIÁRIO ....                                                  | 169        |

|                    |                                                                                                                                                                                          |            |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 15.5.              | RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O BANCO LIQUIDANTE/MANDATÁRIO .....                                                                                                           | 170        |
| 15.6.              | RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AUDITOR INDEPENDENTE .....                                                                                                                  | 170        |
| 15.7.              | RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E OS ADMINISTRADORES DA EMISSORA.....                                                                                                           | 170        |
| 15.8.              | RELACIONAMENTO ENTRE O VOTORANTIM E A EMISSORA .....                                                                                                                                     | 171        |
| 15.9.              | RELACIONAMENTO ENTRE O VOTORANTIM E A DEVEDORA .....                                                                                                                                     | 171        |
| 15.10.             | RELACIONAMENTO ENTRE O BTG PACTUAL E A EMISSORA.....                                                                                                                                     | 171        |
| 15.11.             | RELACIONAMENTO ENTRE O BTG PACTUAL E A DEVEDORA .....                                                                                                                                    | 171        |
| 15.12.             | RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E A DEVEDORA .....                                                                                                                                       | 171        |
| 15.13.             | RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO .....                                                                                                                              | 172        |
| 15.14.             | RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O BANCO LIQUIDANTE/MANDATÁRIO ..                                                                                                                       | 172        |
| 15.15.             | RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O AUDITOR INDEPENDENTE .....                                                                                                                           | 172        |
| 15.16.             | RELACIONAMENTO ENTRE A DEVEDORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO .....                                                                                                                              | 172        |
| <b>16.</b>         | <b>ANEXOS .....</b>                                                                                                                                                                      | <b>173</b> |
| <b>ANEXO I</b>     | - ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA .....                                                                                                                                                      | <b>175</b> |
| <b>ANEXO II</b>    | - ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA QUE APROVA A EMISSÃO .....                                                                                                     | <b>191</b> |
| <b>ANEXO III</b>   | - DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400 E DA INSTRUÇÃO CVM 414 .....                                                                                    | <b>195</b> |
| <b>ANEXO IV</b>    | - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400 .....                                                                                                  | <b>199</b> |
| <b>ANEXO V</b>     | - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM N.º 414 .....                                                                                      | <b>203</b> |
| <b>ANEXO VI</b>    | - MINUTA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E MINUTA DO PRIMEIRO ADITAMENTO A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES .....                                                                | <b>207</b> |
| <b>ANEXO VII</b>   | - MINUTA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI.....                                                                                                                                             | <b>275</b> |
| <b>ANEXO VIII</b>  | - MINUTA DO CONTRATO DE CESSÃO .....                                                                                                                                                     | <b>299</b> |
| <b>ANEXO IX</b>    | - MINUTA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES IPCA .....                                                                                                                         | <b>331</b> |
| <b>ANEXO X</b>     | - MINUTA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES DI.....                                                                                                                            | <b>367</b> |
| <b>ANEXO XI</b>    | - MINUTA DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS IPCA.....                                                                                                                        | <b>403</b> |
| <b>ANEXO XII</b>   | - MINUTA DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS DI.....                                                                                                                          | <b>479</b> |
| <b>ANEXO XIII</b>  | - MINUTA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL IPCA.....                                                                                                                         | <b>551</b> |
| <b>ANEXO XIV</b>   | - MINUTA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL DI .....                                                                                                                          | <b>631</b> |
| <b>ANEXO XV</b>    | - MINUTA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....                                                                                                                                                  | <b>705</b> |
| <b>ANEXO XVI</b>   | - INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS DA ALIANSCE REFERENTES AO PERÍODO DE 3 (TRÊS) MESES ENCERRADO EM MARÇO, RESPECTIVAS NOTAS EXPLICATIVAS E PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES ..... | <b>791</b> |
| <b>ANEXO XVII</b>  | - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA ALIANSCE REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015, RESPECTIVAS NOTAS EXPLICATIVAS E PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES .....   | <b>883</b> |
| <b>ANEXO XVIII</b> | - SÚMULA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR .....                                                                                                                                      | <b>981</b> |

## **1. INTRODUÇÃO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 1.1. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações relativas à Emissora, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, composição do capital social, administração, recursos humanos, contingências judiciais, administrativas e arbitrais, bem como as demais informações solicitados pelo Anexo III e Anexo III-A, ambos da Instrução CVM nº 400, bem como: (a) a informação acerca da adesão ou não da Emissora, por qualquer meio, a padrões internacionais relativos à proteção ambiental, incluindo referência específica ao ato ou documento de adesão; (b) as informações acerca das políticas de responsabilidade social, patrocínio e incentivo cultural adotadas pela Emissora, assim como dos principais projetos desenvolvidos nessas áreas ou nos quais participe; (c) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a 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; (d) a análise e comentários da administração da Emissora sobre suas demonstrações financeiras; e (e) a descrição detalhada das práticas de governança corporativa recomendadas no Código de Melhores Práticas de Governança Corporativa publicado pelo IBGC, adotadas pela Emissora ou por seus controladores, caso a Emissora não adote tais práticas, nos termos solicitados pelo inciso I do artigo 10 e artigo 1º, VI, do anexo I, ambos do Código ANBIMA, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Instrução CVM n.º 480, que se encontra disponível para consulta nos seguintes *websites*:

- [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, acessar “Central de Sistemas” e clicar em “Informações de Companhias”, nesta página clicar em “Informações Periódicas e Eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)”, buscar “RB Capital Companhia de Securitização” e selecionar “Formulário de Referência”).

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras e as informações financeiras trimestrais – ITR, 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 Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2013, 2014 e 2015 e para o parcial exercício social de 2016 podem ser encontradas no seguinte *website*:

- [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, acessar “Central de Sistemas” e clicar em “Informações de Companhias”, nesta página clicar em “Informações Periódicas e Eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)”, buscar “RB Capital Companhia de Securitização”, e selecionar “DFP” ou “ITR”, “Fatos Relevantes”, “Comunicados ao Mercado”, entre outros, conforme o caso).

## 1.2. DEFINIÇÕES

Para os fins deste Prospecto, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>“Agência de Classificação de Risco”:</u>              | A Fitch Ratings Brasil Ltda., agência de classificação de risco com sede na Cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, n.º 20, sala 401 B, CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.813.375/0001-33.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <u>“Escriturador”:</u>                                   | O 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 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <u>“Agente Fiduciário” ou “Instituição Custodiante”:</u> | 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, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>“Alienações Fiduciárias de Ações”:</u>                | Em conjunto a Alienação Fiduciária de Ações DI e a Alienação Fiduciária de Ações IPCA, que em conjunto representarão ações ordinárias de emissão da BSC, representativas de 62% (sessenta e dois por cento) do capital social da Cedente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <u>“Alienação Fiduciária de Ações DI”:</u>               | A alienação fiduciária de até ações ordinárias de emissão da BSC, representativas de até 62% (sessenta e dois por cento) do capital social da Cedente, sendo ações ordinárias de titularidade da Alsupra e todas as ações ordinárias de titularidade da Devedora, a ser constituída pela Devedora e pela Alsupra em favor da Emissora, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações DI, em garantia das Obrigações Garantidas DI, com condição resolutiva correspondente ao registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI no cartório de registro imóveis competente. O montante de ações ordinárias de emissão da BSC a ser constituída pela Devedora e pela Alsupra em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas DI, será definido de acordo com a quantidade de Debêntures a ser emitida para cada uma das séries, após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> . |
| <u>“Alienação Fiduciária de Ações IPCA”:</u>             | A alienação fiduciária de ações ordinárias de emissão da BSC, representativas de até 62% (sessenta e dois por cento) do capital social da Cedente, sendo ações ordinárias de titularidade da Alsupra e todas as ações ordinárias de titularidade da Devedora, a ser constituída pela Devedora e pela Alsupra em favor da Emissora, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações IPCA, em garantia das Obrigações Garantidas IPCA, com condição resolutiva correspondente ao registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI no cartório de imóveis competente. O montante de ações ordinárias de emissão da BSC a ser constituída pela Devedora e pela Alsupra em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas IPCA, será definido de acordo com a quantidade de Debêntures a ser emitida para cada uma das séries, após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .        |

|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “ <u>Alienações Fiduciárias de Imóvel</u> ”:                                                     | Em conjunto a Alienação Fiduciária de Imóvel DI e a Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA, que em conjunto representarão, inicialmente, até 36,85% (trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) do Imóvel Garantia, podendo chegar até 49,79% (quarenta e nove inteiros e setenta e nove centésimos), considerando o exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| “ <u>Alienação Fiduciária de Imóvel DI</u> ”:                                                    | A alienação fiduciária da fração ideal de, inicialmente, até 36,85% (trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) do Imóvel Garantia, podendo chegar até 49,79% (quarenta e nove inteiros e setenta e nove centésimos), considerando o exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar, a ser constituída pela BSC em favor da Emissora, com condição suspensiva, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI, em garantia das Obrigações Garantidas DI. O montante da fração ideal do Imóvel Garantia a ser constituída pela BSC em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas DI, será definido de acordo com a quantidade de Debêntures a ser emitida para cada uma das séries, após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .       |
| “ <u>Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA</u> ”:                                                  | A alienação fiduciária da fração ideal de, inicialmente, até 36,85% (trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) do Imóvel Garantia, podendo chegar até 49,79% (quarenta e nove inteiros e setenta e nove centésimos), considerando o exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar, a ser constituída pela BSC em favor da Emissora, com condição suspensiva, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA, em garantia das Obrigações Garantidas IPCA. O montante da fração ideal do Imóvel Garantia a ser constituída pela BSC em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas IPCA, será definido de acordo com a quantidade de Debêntures a ser emitida para cada uma das séries, após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> . |
| “ <u>Alsupra</u> ”:                                                                              | A Alsupra Participações Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.846.029/0001-09.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| “ <u>ANBIMA</u> ”:                                                                               | A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| “ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”:                                                              | O anúncio de encerramento da distribuição pública dos CRI, a ser divulgado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM n.º 400.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| “ <u>Anúncio de Início</u> ”:                                                                    | O anúncio de início da distribuição pública dos CRI, a ser divulgado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM n.º 400.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| “ <u>Assembleia de Titulares de CRI</u> ”, “ <u>Assembleia Geral</u> ” ou “ <u>Assembleia</u> ”: | Em conjunto a Assembleia Geral DI e a Assembleia Geral IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| “ <u>Assembleia Geral DI</u> ”:                                                                  | A assembleia geral de Titulares de CRI DI.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| “ <u>Assembleia Geral IPCA</u> ”:                                                                | A assembleia geral de Titulares de CRI IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “ <u>Atualização Monetária</u> ”:                | A atualização monetária incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, correspondente à variação mensal acumulada do IPCA, calculada na forma prevista no Termo de Securitização.                                                                                                                                                                  |
| “ <u>Aviso ao Mercado</u> ”:                     | O aviso ao mercado da distribuição pública dos CRI, a ser publicado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400.                                                                                                                                                                                                                                       |
| “ <u>BACEN</u> ”:                                | O Banco Central do Brasil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| “ <u>Banco Liquidante</u> ”:                     | 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 Setubal, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.                                                                         |
| “ <u>BM&amp;FBOVESPA</u> ”:                      | A BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.                                                                                                                            |
| “ <u>Boletim de Subscrição das Debêntures</u> ”: | O boletim de subscrição das Debêntures, por meio do qual a Cedente subscreverá as Debêntures.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| “ <u>Boletins de Subscrição</u> ”:               | 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 do Termo de Securitização e da Oferta.                                                                                                                                                                 |
| “ <u>BTG Pactual</u> ”:                          | Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 10º a 15º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-133, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26;                                                                                                            |
| “ <u>BSC</u> ” ou “ <u>Cedente</u> ”:            | A BSC Shopping Center S.A., sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77.                                                                                                                         |
| “ <u>CCI</u> ”:                                  | Em conjunto, a CCI DI e a CCI IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| “ <u>CCI DI</u> ”:                               | 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 10.931/04, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI.                                                                                               |
| “ <u>CCI IPCA</u> ”:                             | 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 10.931/04, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA.                                                                                             |
| “ <u>Cessões Fiduciárias de Recebíveis</u> ”:    | Em conjunto a Cessão Fiduciária de Recebíveis DI e a Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA, que em conjunto representarão, inicialmente, até 36,85% (trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento), podendo chegar até 49,79% (quarenta e nove inteiros e setenta e nove centésimos), considerando o exercício do Lote Adicional e do Lote |



|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                  | Suplementar, dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela BSC decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões, a ser constituída pela BSC em favor da Emissora.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| “ <u>Cessão Fiduciária de Recebíveis DI</u> ”:   | A cessão fiduciária de, inicialmente, até 36,85% (trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento), podendo chegar até 49,79% (quarenta e nove inteiros e setenta e nove centésimos), considerando o exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela BSC decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões, a ser constituída pela BSC em favor da Emissora, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária DI, em garantia das Obrigações Garantidas DI. O montante dos direitos creditórios a ser cedido fiduciariamente pela BSC em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas DI, será definido de acordo com a quantidade de Debêntures a ser emitida para cada uma das séries, após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .        |
| “ <u>Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA</u> ”: | A cessão fiduciária de, inicialmente, até 36,85% (trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento), podendo chegar até 49,79% (quarenta e nove inteiros e setenta e nove centésimos), considerando o exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar, dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela BSC decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões, a ser constituída pela BSC em favor da Emissora, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária IPCA, em garantia das Obrigações Garantidas IPCA. O montante dos direitos creditórios a ser cedido fiduciariamente pela BSC em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas IPCA, será definido de acordo com a quantidade de Debêntures a ser emitida para cada uma das séries, após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> . |
| “ <u>CETIP</u> ”:                                | A CETIP S.A. – Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária central de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, n.º 230, 11º andar, CEP 20031-170, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.358.105/0001-91.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| “ <u>CETIP21</u> ”:                              | O ambiente de negociação secundária de ativos de renda fixa, administrado e operacionalizado pela CETIP.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| “ <u>CMN</u> ”:                                  | O Conselho Monetário Nacional.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| “ <u>Código ANBIMA</u> ”:                        | O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários em vigor nesta data.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| “ <u>Código Civil</u> ”:                         | A Lei n.º 10.406, de 20 de janeiro de 2002, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| “ <u>COFINS</u> ”:                               | A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| “ <u>Comunicado CETIP 111</u> ”:                 | O Comunicado CETIP nº 111, de 6 de novembro de 2006 e alterações posteriores.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>“Contas Centralizadoras”:</u>                          | Em conjunto a Conta Centralizadora DI e a Conta Centralizador IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <u>“Conta Centralizadora DI”:</u>                         | A conta corrente nº 05169-7 mantida na agência 0910 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, que receberá os recursos integrantes do Patrimônio Separado DI, na qual os Créditos Imobiliários DI serão recebidos e os recursos destinados ao pagamento dos CRI DI e dos custos da Emissão serão mantidos.        |
| <u>“Conta Centralizadora IPCA”:</u>                       | A conta corrente nº 05458-4, mantida na agência 0910 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, que receberá os recursos integrantes do Patrimônio Separado IPCA, na qual os Créditos Imobiliários IPCA serão recebidos e os recursos destinados ao pagamento dos CRI IPCA e dos custos da Emissão serão mantidos. |
| <u>“Contratos de Alienação Fiduciária de Ações”:</u>      | Em conjunto o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações DI e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações IPCA.                                                                                                                                                                                                              |
| <u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações DI”:</u>    | O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças</i> ” a ser celebrado entre a Devedora, a Alsupra, a BSC e a Emissora por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Ações.                                                                                        |
| <u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações IPCA”</u>   | O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora, a Alsupra, a BSC e a Emissora por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Ações IPCA.                                                                                  |
| <u>“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel”:</u>     | Em conjunto o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA.                                                                                                                                                                                                            |
| <u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI”:</u>   | O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a BSC, a Emissora, a Devedora e a Alsupra por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel DI.                                                                                  |
| <u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA”:</u> | O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a BSC, a Emissora, a Devedora e a Alsupra, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA.                                                                               |
| <u>“Contrato de Cessão”:</u>                              | O “ <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ” a ser celebrado entre a Cedente, a Devedora e a Securitizadora.                                                                                                                                                                     |
| <u>“Contratos de Cessão Fiduciária”:</u>                  | Em conjunto o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis DI e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA.                                                                                                                                                                                                          |
| <u>“Contrato de Cessão Fiduciária DI”:</u>                | O “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sob Condição Suspensiva e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado, entre a BSC, a Emissora, a Devedora e a Alsupra por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis DI.                                                         |
| <u>“Contrato de Cessão Fiduciária IPCA”:</u>              | O “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sob Condição Suspensiva e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado em entre a BSC, a Emissora, a Devedora e a Alsupra, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA.                                                    |

|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>“Contrato de Distribuição”</u> :                                                        | O “ <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização</i> ”, celebrado em 02 de agosto de 2016, entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores, para distribuição dos CRI.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <u>“Contratos de Garantia”</u> :                                                           | Em conjunto, (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Contrato de Cessão Fiduciária.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>“Contratos de Garantia DI”</u> :                                                        | Em conjunto, (i) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações DI; (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária de ImóveisImóvel DI; e (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária DI.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <u>“Contratos de Garantia IPCA”</u> :                                                      | Em conjunto, (i) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações IPCA; (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA; e (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>“Controle” e seus correlatos, “Controlada”, “Controladora” e “sob Controle comum”</u> : | Tem o significado atribuído na Lei das Sociedades por Ações.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <u>“Coordenador Líder”</u> :                                                               | A RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001-76.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <u>“Coordenadores”</u> :                                                                   | Em conjunto, o Coordenador Líder, o Votorantim e o BTG Pactual.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <u>“Coordenadores da Garantia Firme”</u> :                                                 | Em conjunto, Votorantim e BTG Pactual.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>“COPOM”</u> :                                                                           | O Comitê de Política Monetária do BACEN.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>“Créditos Imobiliários”</u> :                                                           | Em conjunto, os Créditos Imobiliários DI e os Créditos Imobiliários IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <u>“Créditos Imobiliários DI”</u> :                                                        | Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures DI, que deverão ser pagos pela Devedora acrescidos de remuneração incidente sobre saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture DI a partir da Data da Primeira Integralização das Debêntures correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de até 1,00% (um por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures DI, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures. |
| <u>“Créditos Imobiliários IPCA”</u> :                                                      | Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures IPCA, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture IPCA ou seu saldo a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             | partir da Data da Primeira Integralização das Debêntures correspondente à (i) variação acumulada do IPCA, mais (ii) juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , observada a taxa de fechamento NTN-B, com vencimento em 2020, apuradas no 1º (primeiro) Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , acrescido de spread limitado a até 1,0% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures IPCA, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, a atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures. |
| “ <u>CRI</u> ”:                             | Em conjunto, os CRI DI e os CRI IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| “ <u>CRI DI</u> ”:                          | Os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 128ª Série da 1ª Emissão da Emissora.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| “ <u>CRI IPCA</u> ”:                        | Os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 130ª Série da 1ª Emissão da Emissora.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| “ <u>CRI em Circulação</u> ”:               | A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| “ <u>CSLL</u> ”:                            | A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| “ <u>CVM</u> ”:                             | A Comissão de Valores Mobiliários.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| “ <u>Data de Emissão dos CRI</u> ”:         | 14 de setembro de 2016.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| “ <u>Data de Emissão das Debêntures</u> ”:  | 04 de agosto de 2016.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| “ <u>Data da Primeira Integralização</u> ”: | 30 de setembro de 2016 para o CRI DI e 30 de setembro de 2016 para os CRI IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| “ <u>Data de Liquidação</u> ”:              | A liquidação financeira dos CRI ocorrerá em uma ou mais datas a serem definidas pelos Coordenadores (cada uma, uma “ <u>Data de Liquidação</u> ”), sendo certo que a primeira data de liquidação dos CRI ocorrerá em até 2 (dois) Dias Úteis após a divulgação do Anúncio de Início (“ <u>Primeira</u> ”).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             | <u>Data de Liquidação</u> "), ou seja, em até 30 de setembro de 2016, e a última data de liquidação dos CRI será obrigatoriamente 60 (sessenta) dias após a realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , ou seja, 09 de novembro de 2016 ou qualquer outra Data de Liquidação anterior em que tenha ocorrido a subscrição e integralização da totalidade dos CRI (" <u>Última Data de Liquidação</u> "). Caso referido 60º (sexagésimo) dia não seja um Dia Útil, a última data de liquidação será qualquer Dia Útil anterior, mas não posterior.                                                                                                                                    |
| “ <u>DCI</u> ”:                             | O jornal “Diário Comércio Indústria & Serviços”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| “ <u>DDA</u> ”                              | Significa o sistema de distribuição de ativos em mercado primário, operacionalizado e administrado pela BM&FBOVESPA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| “ <u>Debêntures</u> ”:                      | Em conjunto, as Debêntures DI e as Debêntures IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| “ <u>Debêntures DI</u> ”:                   | As debêntures da 1ª série objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, de emissão da Devedora, cujos recursos obtidos serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Emissora, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Emissora na forma do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes. |
| “ <u>Debêntures IPCA</u> ”:                 | As debêntures da 2ª série objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, de emissão da Devedora, cujos recursos obtidos serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Emissora, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Emissora na forma do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes. |
| “ <u>Debenturista</u> ”:                    | 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 do Termo de Securitização, até a integral liquidação dos valores devidos aos titulares de CRI.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| “ <u>Debêntures</u> ”:                      | Em conjunto, as Debêntures DI e as Debêntures IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| “ <u>Devedora</u> ” ou “ <u>Aliansce</u> ”: | A Aliansce Shopping Centers S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “ <u>Dia Útil</u> ”:                           | Significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no caso da BM&FBOVESPA, qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional, ou data que, por qualquer motivo, não haja expediente na BM&FBOVESPA.                                                                                                                                                                     |
| “ <u>Direcionamento da Oferta</u> ”:           | Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores profissionais, qualificados, observando o seguinte direcionamento da distribuição: (i) até 80% (oitenta por cento) de Investidores Não Institucionais; e (ii) até 20% (vinte por cento) para Investidores Institucionais.                                                                                                                                                                  |
| “ <u>Documentos da Operação</u> ”:             | Em conjunto: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) os Prospectos Preliminar e Definitivo; (vi) os Contratos de Garantia; (vii) os Boletins de Subscrição; e (viii) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta.                                                                                              |
| “ <u>Emissão</u> ”:                            | A presente emissão de CRI, a qual constitui as séries 128ª e 130ª da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| “ <u>Emissora</u> ”:                           | A RB Capital Companhia de Securitização, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, Parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22.                                                                                                                                                                                                        |
| “ <u>Empreendimento Garantia</u> ”:            | O empreendimento comercial denominado “Bangu Shopping”, situado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Fonseca, nº 240, bem como o respectivo terreno, objeto do Imóvel Garantia, abaixo descrito.                                                                                                                                                                                                                        |
| “ <u>Empreendimentos</u> ”:                    | São os empreendimentos descritos no Anexo VI do Termo, para os quais serão destinados, direta e/ou indiretamente, pela Devedora, os recursos decorrentes das Debêntures.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| “ <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ”: | O “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliance Shopping Centers S.A.</i> ” a ser celebrada em 04 de agosto de 2016 pela Devedora e pela BSC, e aditado na forma da Cláusula 4.4.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.                             |
| “ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:        | O “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado, entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI foram emitidas para representar, em conjunto, a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei n.º 10.931/04.                                                                   |
| “ <u>Fração Ideal DI</u> ”:                    | A fração ideal de, inicialmente, até 36,85% (trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento), podendo chegar até 49,79% (quarenta e nove inteiros e setenta e nove centésimos), considerando o exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar, do Imóvel Garantia. O montante da fração ideal do Imóvel Garantia a ser constituída pela BSC em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas IPCA, será definido de |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        | acordo com a quantidade de Debêntures a ser emitida para cada uma das séries, após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| “ <u>Fração Ideal IPCA</u> ”:          | A fração ideal de, inicialmente, até 36,85% (trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento), podendo chegar até 49,79% (quarenta e nove inteiros e setenta e nove centésimos), considerando o exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar, do Imóvel Garantia. O montante da fração ideal do Imóvel Garantia a ser constituída pela BSC em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas IPCA, será definido de acordo com a quantidade de Debêntures a ser emitida para cada uma das séries, após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> . |
| “ <u>Garantias</u> ”:                  | Em conjunto, as Garantias DI e as Garantias IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| “ <u>Garantias DI</u> ”:               | Em conjunto, a Alienação Fiduciária de Ações DI, a Alienação Fiduciária de Imóvel DI e a Cessão Fiduciária de Recebíveis DI.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| “ <u>Garantias IPCA</u> ”:             | Em conjunto, a Alienação Fiduciária de Ações IPCA, a Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA e a Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| “ <u>Garantidoras</u> ”:               | Em conjunto, a Alsupra e a BSC.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| “ <u>IBGC</u> ”:                       | O Instituto Brasileiro de Governança Corporativa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| “ <u>IBRACON</u> ”:                    | O Instituto dos Auditores Independentes do Brasil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| “ <u>IGP-M</u> ”:                      | O Índice Geral de Preço do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| “ <u>Imóvel Garantia</u> ”:            | O imóvel objeto da matrícula n.º 8.078 do 12º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, onde se localiza o Empreendimento Garantia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| “ <u>Instituições Participantes</u> ”: | As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas e contratadas pelo Coordenador Líder, por meio da celebração dos respectivos termos de adesão (firmados nos moldes do Anexo II ao Contrato de Distribuição), para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens.                                                                                                                                                                                                                    |
| “ <u>Instrução CVM n.º 28</u> ”:       | A Instrução da CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| “ <u>Instrução CVM n.º 284</u> ”:      | A Instrução da CVM n.º 284, de 24 de julho de 1998, posteriormente revogada pela Instrução CVM n.º 414.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| “ <u>Instrução CVM n.º 308</u> ”:      | A Instrução da CVM n.º 308, de 14 de maio de 1999, conforme em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| “ <u>Instrução CVM n.º 384</u> ”:      | A Instrução da CVM n.º 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| “ <u>Instrução CVM n.º 400</u> ”:      | A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| “ <u>Instrução CVM n.º 414</u> ”:      | A Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| “ <u>Instrução CVM n.º 480</u> ”:      | A Instrução da CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “ <u>Instrução CVM n.º 554</u> ”:                                       | A Instrução da CVM n.º 554, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| “ <u>Instrução CVM n.º 560</u> ”:                                       | Instrução da CVM n.º 560, de 27 de março de 2015, conforme em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| “ <u>Investidores</u> ”:                                                | Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| “ <u>Investidores Institucionais</u> ”:                                 | Os investidores profissionais, de acordo com a legislação aplicável.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| “ <u>Investidores Não Institucionais</u> ”:                             | Os investidores qualificados, nos termos da legislação aplicável.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| “ <u>Investimentos Permitidos</u> ”:                                    | Significa qualquer um dos seguintes investimentos (a) títulos públicos federais, com liquidez diária, (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no Brasil; e (c) operações compromissadas, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País. |
| “ <u>IOF</u> ”:                                                         | O Imposto sobre Operações Financeiras.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| “ <u>IOF/Câmbio</u> ”:                                                  | O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| “ <u>IOF/Títulos</u> ”:                                                 | O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| “ <u>IPCA</u> ”:                                                        | O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| “ <u>IR</u> ”:                                                          | O Imposto sobre a Renda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| “ <u>IRPJ</u> ”:                                                        | O Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| “ <u>IRRF</u> ”:                                                        | O Imposto sobre a Renda Retido na Fonte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| “ <u>JUCERJA</u> ”:                                                     | A Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| “ <u>JUCESP</u> ”:                                                      | A Junta Comercial do Estado de São Paulo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| “ <u>Lei n.º 4.380/64</u> ”:                                            | A Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| “ <u>Lei n.º 6.385/76</u> ”:                                            | A Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| “ <u>Lei n.º 6.404/76</u> ” ou “ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”: | A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| “ <u>Lei n.º 8.981/65</u> ”:                                            | A Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “ <u>Lei n.º 9.307/96</u> ”:                                                     | A Lei n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| “ <u>Lei n.º 9.532/97</u> ”:                                                     | A Lei n.º 9.532, de 1997, conforme em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| “ <u>Lei n.º 9.514/97</u> ” ou “ <u>Lei do Sistema Financeiro Imobiliário</u> ”: | A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| “ <u>Lei n.º 9.718/98</u> ”:                                                     | A Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| “ <u>Lei n.º 10.637/02</u> ”:                                                    | A Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| “ <u>Lei n.º 10.684/03</u> ”:                                                    | A Lei n.º 10.684, de 30 de maio de 2003, conforme em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| “ <u>Lei n.º 10.833/03</u> ”:                                                    | A Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| “ <u>Lei n.º 10.931/04</u> ”:                                                    | A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| “ <u>Lei n.º 11.033/04</u> ”:                                                    | A Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| “ <u>Manual de Normas para Formador de Mercado</u> ”:                            | O “ <i>Manual de Normas para Formador de Mercado</i> ”, editado pela CETIP, conforme em vigor nesta data.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| “ <u>Medida Provisória nº 2.158-35</u> ”:                                        | A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| “ <u>MDA</u> ”:                                                                  | O Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de ativos de renda fixa em mercado primário, administrado e operacionalizado pela CETIP.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| “ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:                                                | Em conjunto as Obrigações Garantidas DI e as Obrigações Garantidas IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| “ <u>Obrigações Garantidas DI</u> ”:                                             | A totalidade (A) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários DI devidos pela Devedora; e (B) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão, às CCI DI e aos CRI DI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários DI e excussão das Garantias DI, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais.           |
| “ <u>Obrigações Garantidas IPCA</u> ”:                                           | A totalidade (A) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários IPCA devidos pela Devedora; e (B) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão, às CCI IPCA e aos CRI IPCA, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários IPCA e excussão das Garantias IPCA, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais. |
| “ <u>Oferta</u> ”:                                                               | A presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                        | Instrução CVM n.º 400 e Instrução CVM n.º 414.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| “ <u>Opção de Lote Adicional</u> ”:                    | 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 n.º 400.                                                                                                                                                                                                |
| “ <u>Opção de Lote Suplementar</u> ”:                  | A opção do Coordenador Líder, 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 <i>Bookbuilding</i> , nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 da Instrução CVM n.º 400.                                                                                         |
| “ <u>Patrimônio Separado</u> ”:                        | O patrimônio único e indivisível em relação às Séries, constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e a Contas Centralizadoras, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão.                               |
| “ <u>Patrimônio Separado DI</u> ”:                     | O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI DI, constituído pelos Créditos Imobiliários DI representados pela CCI DI, as Garantias DI e a Conta Centralizadora DI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário DI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI DI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão.               |
| “ <u>Patrimônio Separado IPCA</u> ”:                   | O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI IPCA, constituído pelos Créditos Imobiliários IPCA representados pela CCI IPCA, as Garantias IPCA e a Conta Centralizadora IPCA, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário IPCA, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI IPCA aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão. |
| “ <u>Pedido de Reserva</u> ”:                          | 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, firmado por Investidores durante o Período de Reserva.                                                                                                                                                                                                                                         |
| “ <u>Período de Reserva</u> ”:                         | O período compreendido entre os dias 12 de agosto de 2016, inclusive, e 09 de setembro de 2016, inclusive.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| “ <u>Período de Reserva para Pessoas Vinculadas</u> ”: | O período compreendido entre os dias 12 de agosto de 2016, inclusive, e 30 de agosto de 2016, inclusive.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| “ <u>Pessoas Vinculadas</u> ”:                         | Os investidores que sejam: (i) Controladores ou administradores da Emissora, da Devedora ou de 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 ou administradores dos Coordenadores ou de qualquer das Instituições Participantes; (iii)                                                                                                        |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          | empregados, operadores e demais prepostos dos Coordenadores ou de qualquer das Instituições Participantes diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços aos Coordenadores ou a qualquer das Instituições Participantes; (v) demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores ou qualquer das Instituições Participantes, 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, por qualquer um dos Coordenadores ou por qualquer das Instituições Participantes; (vii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas pelos Coordenadores ou por qualquer das Instituições Participantes desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v”; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas. |
| “ <u>PIS</u> ”:                          | A Contribuição ao Programa de Integração Social.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| “ <u>Prazo de Colocação</u> ”:           | O prazo de colocação dos CRI no âmbito da Oferta, que será de até 6 (seis) meses contados da data de publicação do Aviso ao Mercado, ou até a data de publicação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| “ <u>Preço de Integralização</u> ”:      | O significado atribuído na Cláusula 4.1 do Termo de Securitização.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| “ <u>Procedimento de Bookbuilding</u> ”: | O procedimento de coleta de intenções de investimento conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e do artigo 44 da Instrução CVM n.º 400, para definição (i) da taxa de juros aplicável à Remuneração dos CRI, (ii) da quantidade de CRI a ser alocada para cada uma das Séries, e (iii) do exercício ou não da Opção de Lote Suplementar e/ou da Opção de Lote Adicional.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| “ <u>PUMA</u> ”:                         | A plataforma eletrônica de negociação de multiativos, administrada e operacionalizada pela BM&FBOVESPA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| “ <u>Regime Fiduciário</u> ”:            | O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e as Contas Centralizadoras, na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| “ <u>Remuneração</u> ”:                  | Em conjunto, a Remuneração dos CRI DI e a Remuneração dos CRI IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| “ <u>Remuneração dos CRI DI</u> ”:       | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.2.2 do Termo de Securitização.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| “ <u>Remuneração dos CRI IPCA</u> ”:     | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.1.2 do Termo de Securitização.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| “ <u>Resolução CMN 4.373</u> ”:          | A Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| “ <u>Séries</u> ”:                       | Em conjunto, a Série IPCA e a Série DI.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| “ <u>Série DI</u> ”:                     | A 128ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “ <u>Série IPCA</u> ”:                                 | A 130ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| “ <u>Taxa DI</u> ”:                                    | Significa a variação acumulada das 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 CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.cetip.com.br">http://www.cetip.com.br</a> ). |
| “ <u>Termo de Securitização</u> ” ou “ <u>Termo</u> ”: | O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Emissora.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| “ <u>Titulares de CRI</u> ”:                           | Em conjunto, os Titulares de CRI DI e os Titulares de CRI IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| “ <u>Titulares de CRI DI</u> ”:                        | São os subscritores de CRI DI no âmbito da Oferta ou aqueles que vierem a adquirir CRI DI no mercado secundário.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| “ <u>Titulares de CRI IPCA</u> ”:                      | São os subscritores de CRI IPCA no âmbito da Oferta ou aqueles que vierem a adquirir CRI IPCA no mercado secundário.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| “ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:                     | O valor nominal unitário dos CRI objeto da Emissão, correspondente a R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| “ <u>Votorantim</u> ”:                                 | O Banco Votorantim 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 das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, Vila Gertrudes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.588.111/0001-03.                                                                                                 |

Todas as definições estabelecidas neste Prospecto Preliminar que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

### 1.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E PROJEÇÕES ACERCA DO FUTURO

As declarações constantes deste Prospecto relacionadas com os planos, previsões, expectativas da Emissora sobre eventos futuros e estratégias constituem estimativas e declarações futuras, que estão fundamentadas, em grande parte, em perspectivas atuais, projeções sobre eventos futuros e tendências que afetam ou poderiam afetar o setor de securitização imobiliária no Brasil, os negócios da Emissora, sua situação financeira ou o resultado de suas operações.

Embora a Emissora acredite que estejam baseadas em premissas razoáveis, essas estimativas e declarações futuras estão sujeitas a diversos riscos e incertezas, e são feitas com base nas informações disponíveis na data deste Prospecto. Em vista desses riscos e incertezas, as estimativas e declarações futuras constantes deste Prospecto não são garantias de resultados futuros e, portanto, podem vir a não se concretizar, estando muitas delas além do controle ou da capacidade de previsão da Emissora. Por conta desses riscos e incertezas, o Investidor não deve se basear exclusivamente nessas estimativas e declarações futuras para tomar sua decisão de investimento nos CRI.

O desempenho da Emissora pode diferir substancialmente daquele previsto em suas estimativas e declarações futuras em razão de inúmeros fatores, incluindo:

- = os efeitos de eventual crise financeira internacional no Brasil;
- = as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- = alterações nos negócios da Emissora e da Devedora;
- = acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior;
- = intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- = alterações nas leis e nos regulamentos aplicáveis ao setor de securitização imobiliária, incluindo a legislação e regulamentação ambiental, trabalhista, nos níveis municipal, estadual e federal, bem como alterações no entendimento dos tribunais ou autoridades brasileiras em relação a essas leis e regulamentos;
- = a capacidade da Emissora de implementar com sucesso a sua estratégia de negócio;
- = outros fatores discutidos na Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 123 a 141 deste Prospecto e nos itens “4.1 Fatores de Risco” e “5.1. Riscos de Mercado” do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto.
- = declarações que dependam ou estejam relacionadas a eventos ou condições futuras ou incertas, ou que incluam as palavras “acredita”, “antecipa”, “continua”, “entende”, “espera”, “estima”, “faria”, “planeja”, “poderia”, “pode”, “poderá”, “pretende”, “prevê”, “projeta”, suas variações e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas e declarações futuras. As estimativas e declarações futuras constantes deste Prospecto referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Emissora não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras, em razão de novas informações, eventos futuros ou 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. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto 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, inclusive 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.

#### 1.4. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão e os CRI. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, o Termo de Securitização e, em especial, a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 123 a 141 deste Prospecto. Para uma descrição mais detalhada da operação que dá origem aos créditos imobiliários subjacentes aos CRI, vide Seções “Características dos CRI e da Oferta” e “Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta” deste Prospecto.

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Emissora:</b>                        | RB Capital Companhia de Securitização.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Coordenador Líder da Oferta:</b>     | RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Coordenadores da Garantia Firme:</b> | Banco Votorantim S.A. e BTG Pactual S.A..                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Instituições Participantes:</b>      | As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas e contratadas pelos Coordenadores apenas para o recebimento de ordens.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Agente Fiduciário:</b>               | Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Custodiante:</b>                     | Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Banco Liquidante:</b>                | O Itaú Unibanco S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, instituição responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Créditos Imobiliários DI:</b>        | Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures DI, que deverão ser pagos pela Devedora acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal de cada Debênture DI a partir da Data da Primeira Integralização das Debêntures correspondente à 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de spread equivalente a um determinado percentual ao ano a ser definida de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e, em qualquer caso, limitada a um spread de até 1,00% (um por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures DI, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures. |
| <b>Créditos Imobiliários IPCA:</b>      | Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures IPCA, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal de cada Debênture IPCA a partir da Data da Primeira Integralização das Debêntures correspondente à (i) variação acumulada do IPCA, e (ii) juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , observada a taxa de fechamento NTN-B, com vencimento em 2020, apuradas no 1º (primeiro) Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , acrescido de spread limitado a até 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                | em relação às Debêntures IPCA, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, a atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Créditos Imobiliários:</b>                  | Em conjunto, os Créditos Imobiliários DI e os Créditos Imobiliários IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Lastro dos CRI DI:</b>                      | Os CRI DI serão lastreados pela CCI DI, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários DI.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Lastro dos CRI IPCA:</b>                    | Os CRI IPCA serão lastreados pela CCI IPCA, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Número das Séries e da Emissão dos CRI:</b> | 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Emissora, sendo a 128ª série relativa aos CRI DI e a 130ª Série relativa aos CRI IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Local de Emissão dos CRI:</b>               | Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Código ISIN:</b>                            | BRRBRACRI3Q3 para os CRI DI e BRRBRACRI3R1 para os CRI IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Data de Emissão dos CRI:</b>                | 14 de setembro de 2016.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Prazo e Vencimento dos CRI.</b>             | Os CRI DI têm prazo de amortização de 1.842 (mil oitocentos e quarenta e dois) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 30 de setembro de 2021 (“ <u>Data de Vencimento CRI DI</u> ”), e os CRI IPCA têm prazo de amortização de 2.940 (dois mil novecentos e quarenta e nove) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 02 de outubro de 2024 (“ <u>Data de Vencimento CRI IPCA</u> ” e, em conjunto com a Data de Vencimento CRI DI, “ <u>Datas de Vencimento</u> ”), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Valor Total da Emissão e da Oferta:</b>     | <p>Inicialmente, o valor de R\$175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão, excluídas as Opções de Lote Adicional e Lote Suplementar. O Valor Total da Oferta poderá ser aumentado de comum acordo entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora.</p> <p>A Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Devedora, poderá optar por 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 n.º 400, no âmbito da Opção de Lote Adicional. Por sua vez, o Coordenador Líder, após consulta e concordância prévia da Emissora e da Devedora, com o propósito exclusivo de atender excesso de demanda constatado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 da Instrução CVM n.º 400, poderão optar por distribuir um lote suplementar de CRI de até 15% (quinze por cento) à quantidade dos CRI originalmente ofertados, no âmbito da Opção de Lote Suplementar.</p> |
| <b>Quantidade de CRI Emitidos:</b>             | Serão emitidos, inicialmente, 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, sendo distribuídos entre CRI DI e CRI IPCA de acordo com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> . A quantidade inicial de CRI poderá ser aumentada em função do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional e 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. Adicionalmente, a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das Séries será decidida em comum acordo entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Regime de Colocação:</b>                    | A distribuição pública dos CRI contará com: (i) garantia firme de colocação e liquidação prestada pelos Coordenadores da Garantia Firme, de forma individual e não solidária, até o montante de R\$112.500.000,00 (cento e doze milhões e quinhentos mil reais), em proporção a ser definida                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                               | <p>após o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e no Dia útil anterior à Primeira Data de Integralização, observado o seguinte cálculo: <math>50/175 \times (\text{R\\$}175.000.000,00 - \text{o volume de CRI, conforme definido no Procedimento de Bookbuilding})</math> para Votorantim, e <math>62,5/175 \times (\text{R\\$}175.000.000,00 - \text{o volume de CRI, conforme definido no Procedimento de Bookbuilding})</math> para o BTG Pactual; e (ii) melhores esforços de colocação para os demais CRI objeto da Oferta, correspondentes a 62,5/175 (sessenta e dois e meio cento e setenta e cinco avos) dos CRI objeto da Oferta, em montante limitado a R\$62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais) , bem como aqueles decorrentes de eventual exercício da Opção de Lote Adicional e a Opção de Lote Suplementar.</p> <p>Sem prejuízo da Garantia Firme prestada pelos Coordenadores da Garantia Firme, conforme previsto na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização e na Cláusula 5.5 do Contrato de Distribuição, a Emissora subscreverá e integralizará parcela correspondente a 62,5/175 (sessenta e dois e meio cento e setenta e cinco avos) dos os CRI inicialmente ofertados (os quais não estão abrangidos pela Garantia Firme de subscrição e liquidação outorgada pelos Coordenadores da Garantia Firme) e que: (i) não venham a ser subscritos e integralizados pelos investidores; observado o montante máximo de R\$62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais) (“Compromisso de Subscrição da Securitizadora”).</p> |
| <b>Distribuição Parcial:</b>                                                  | Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, observado o exercício da Garantia Firme e do Compromisso de Subscrição da Securitizadora.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Valor Nominal Unitário dos CRI:</b>                                        | R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Oferta:</b>                                                                | Os CRI, que compõem as 128ª e 130ª séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, serão objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM n.º 400.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Cedente dos Créditos Imobiliários:</b>                                     | BSC Shopping Center S.A., sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Critérios Adotados pela Emissora para Concessão de Crédito à Devedora:</b> | A Cedente adotou como critérios para concessão crédito à Devedora a análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como a análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido e as garantias a serem formalizadas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Data de Emissão da CCI:</b>                                                | 12 de setembro de 2016.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Data de Emissão das Debêntures:</b>                                        | 04 de agosto de 2016.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Vencimento das Debêntures DI:</b>                                          | As Debêntures DI terão prazo de vencimento de 60 (sessenta) meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 28 de setembro de 2021, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total e Resgate Antecipado Total.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Vencimento das Debêntures IPCA:</b>                                        | As Debêntures IPCA terão prazo de vencimento de 96 (noventa e seis) meses, contados da Data da Primeira Integralização, vencendo-se, portanto, em 30 de setembro de 2024, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total e Resgate Antecipado Total.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipo e Forma dos CRI:</b>                            | Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Duration na Data da Primeira Integralização</b>      | A taxa do <i>duration</i> será definida após o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Atualização Monetária:</b>                           | O Valor Nominal Unitário dos CRI DI não será objeto de atualização monetária. Os CRI IPCA serão atualizados mensalmente, com base na variação acumulada do IPCA, ou índice que venha a substituí-lo nos termos da Seção “ <i>Características Gerais dos CRI</i> ” deste Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Juros Remuneratórios do CRI DI:</b>                  | A partir da Data da Primeira Integralização, incidirão juros remuneratórios sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou seu saldo, correspondentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa ( <i>spread</i> ) equivalente a um determinado percentual ao ano a ser definida de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e, em qualquer caso, limitada a até 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos desde a Data da Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, calculada conforme disposto na Seção “ <i>Características Gerais dos CRI</i> ” deste Prospecto.                                                                  |
| <b>Juros Remuneratórios do CRI IPCA:</b>                | A partir da Data da Primeira Integralização, incidirão juros remuneratórios sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, atualizado pela Atualização Monetária, correspondentes a taxa de fechamento das NTN-B, com vencimento em 2020, apuradas no 1º (primeiro) Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , acrescido de sobretaxa ( <i>spread</i> ) limitado a até 1,00 (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <u>Prêmio de Risco</u> ”), a ser definida em Procedimento de <i>Bookbuilding</i> calculados de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos desde Data da Primeira Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento dos Juros dos CRI IPCA imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, calculada conforme disposto no item “ <i>Características Gerais dos CRI</i> ” deste Prospecto. |
| <b>Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI DI:</b>   | A Remuneração dos CRI DI será paga em 60 (sessenta) parcelas, nas datas de vencimento e demais condições especificadas no Anexo II do Termo de Securitização e na tabela constante do item “2.2.19 Remuneração dos CRI DI deste Prospecto”, sendo que a primeira parcela será devida em 01 de novembro de 2016 e a última parcela em 30 de setembro de 2021.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI IPCA:</b> | A Remuneração dos CRI IPCA, será pago em 96 (noventa e seis) parcelas sucessivas, nos valores e datas de vencimento e demais condições especificadas no Anexo II do Termo de Securitização e na tabela constante do item “2.2.18 Remuneração dos CRI IPCA deste Prospecto”, sendo que a primeira parcela será devida em 01 de novembro de 2016 e a última parcela em 02 de outubro de 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Amortização Programada dos CRI DI:</b>               | O Valor Nominal Unitário dos CRI DI será amortizado integralmente na Data de Vencimento dos CRI DI, ou seja, em 30 de setembro de 2021, de acordo com a tabela de amortização dos CRI DI, constante do Anexo II do Termo de Securitização e na tabela constante do item “2.2.19 Remuneração dos CRI DI deste Prospecto”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Amortização Programada dos CRI IPCA:</b>             | O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA será amortizado mensalmente, em 96 (noventa e seis) parcelas, nas datas de vencimento e demais condições especificadas no Anexo II do Termo de Securitização e na tabela                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                | <p>constante do item “2.2.19. Remuneração dos CRI DI” deste Prospecto, sendo o primeiro pagamento em 01 de novembro de 2016 e o último em 02 de outubro de 2024.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>Amortização Extraordinária / Resgate Antecipado:</b></p> | <p>A Devedora poderá, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão das Debêntures, ou seja, a partir do dia 05 de setembro de 2018, inclusive, promover o Resgate Antecipado Facultativo Total ou a Amortização Extraordinária Facultativa Parcial das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que a definição da série para qual será realizado o Resgate Antecipado Facultativo Total e/ou a Amortização Extraordinária Facultativa Parcial será realizada a critério exclusivo da Devedora. Nas hipóteses mencionadas anteriormente, a Emissora promoverá o consequente Resgate Antecipado Total ou a Amortização Extraordinária Parcial dos CRI, observado o disposto na Cláusula 6.2 do Termo de Securitização e na Seção 2.2.19 deste Prospecto Preliminar.</p> <p>O resgate antecipado total dos CRI DI será realizado mediante o pagamento pela Emissora do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, enquanto que a amortização extraordinária parcial terá como base o pagamento de percentual sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI a ser amortizado, sendo que em ambos os casos haverá acréscimo de Remuneração dos CRI DI calculada, <i>pro rata temporis</i>, desde a data do último pagamento da Remuneração dos CRI DI prevista no Anexo II do Termo de Securitização e na tabela constante do item “2.2.19 Remuneração dos CRI DI deste Prospecto”, até a data do efetivo resgate ou amortização, conforme o caso e de prêmio flat incidente sobre o valor do Resgate Antecipado Total ou da Amortização Extraordinária Parcial, conforme o caso, equivalente a 0,50% (cinco décimos por cento).</p> <p>A Devedora deverá informar o percentual do PU a ser amortizado (“<u>Percentual</u>”) no caso de amortização extraordinária parcial. O resgate antecipado facultativo total dos CRI IPCA ou a amortização extraordinária parcial dos CRI IPCA será realizado mediante o pagamento pela Emissora do maior dentre os seguintes valores: (i) saldo devedor CRI IPCA, ou, no caso de amortização extraordinária facultativa parcial dos CRI IPCA, Percentual sobre o saldo devedor dos CRI IPCA acrescido de prêmio flat equivalente a 0,50% (cinco décimos por cento), ou (ii) o somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI IPCA remanescentes, devidamente atualizadas monetariamente até a efetiva data do pagamento antecipado em questão, descontados pela taxa referenciada pelo cupom da NTN-B de duration mais próxima ao prazo remanescente das parcelas de amortização dos CRI IPCA ainda não pagas na data do resgate antecipado facultativo total dos CRI IPCA ou da amortização extraordinária facultativa parcial dos CRI IPCA, acrescido exponencialmente do Prêmio de Risco definido após o Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, calculado conforme Cláusula 6.6. do Termo de Securitização.</p> <p>A Emissora realizará o Resgate Antecipado Obrigatório Total, caso (i) após 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data de assinatura dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, os referidos instrumentos não tenham sido efetivamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis competente, ou a qualquer momento seja verificada a impossibilidade do registro conforme decisão judicial final da qual não caiba recursos, nos termos da Cláusula 3.1.3.3 dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) haja o pagamento de Multa Indenizatória, nos termos da Cláusula 10.12 e seguintes do Contrato de Cessão.</p> <p>O Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI será realizado no prazo previsto na Cláusula 6.9.1 do Termo de Securitização, mediante o pagamento pela Emissora do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI e do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da</p> |

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      | Remuneração de cada série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, e acrescido de prêmio calculado (a) conforme a Cláusula 6.5 do Termo de Securitização, para os CRI DI, e (b) conforme a Cláusula 6.6 do Termo de Securitização, para os CRI IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Vencimento Antecipado:</b>                        | Os CRI serão considerados antecipadamente vencidos na ocorrência das hipóteses descritas na Seção “ <i>Características da Oferta e dos CRI</i> ” nas páginas 41 a 82 deste Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Garantias:</b>                                    | <p>Os CRI contarão com a garantia de Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.</p> <p>Os Créditos Imobiliários DI contam com as garantias constantes da Alienação Fiduciária de Ações DI, da Alienação Fiduciária de Imóvel DI e da Cessão Fiduciária de Recebíveis DI.</p> <p>Os Créditos Imobiliários IPCA contam com as garantias constantes da Alienação Fiduciária de Ações IPCA, da Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA e da Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA.</p> <p>Para obter informações detalhadas das Garantias, vide item “2.2.12. Garantias” deste Prospecto.</p>                                                                                                                                                |
| <b>Preço e Forma de Subscrição e Integralização:</b> | <p>O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Valor Nominal Unitário (atualizado no caso dos CRI IPCA), acrescido da sua Remuneração, calculado de forma, <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI até a data da sua efetiva subscrição e integralização, sendo admitido ágio ou deságio.</p> <p>Os CRI serão subscritos pelos Investidores na data de assinatura do competente Boletim de Subscrição.</p> <p>A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização.</p> <p>A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP e/ou pela BM&amp;FBOVESPA, conforme o caso.</p> |
| <b>Registro para Distribuição e Negociação:</b>      | Os CRI serão depositados para distribuição <b>(i)</b> no mercado primário por meio (a) do MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP e/ou (b) DDA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso; e <b>(ii)</b> no mercado secundário, por meio do (a) CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP, e/ou (b) PUMA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, em mercado de bolsa, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso.                                                                          |
| <b>Procedimento de Bookbuilding:</b>                 | <p>Os Coordenadores conduzirão o procedimento de coleta de intenções de investimento, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e do artigo 44 da Instrução CVM nº 400, para os Investidores Institucionais e Não Institucionais, no âmbito da Oferta, com recebimento de reservas, sem fixação de lotes máximos ou mínimos. Será definido em comum acordo entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores: (i) a Remuneração aplicável aos CRI, (ii) o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar, e (iii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das Séries.</p> <p>O Procedimento de <i>Bookbuilding</i> será presidido por critérios objetivos, tendo</p>                                                |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | <p>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.</p> <p>Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores profissionais e/ou qualificados, observando o Direcionamento da Oferta.</p> <p>Na hipótese de não ser atingido o montante originalmente previsto para o Direcionamento da Oferta destinado aos Investidores Não Institucionais, os CRI restantes serão direcionados para os Investidores Institucionais. Assim como, na hipótese de não ser atingido o montante originalmente previsto para o Direcionamento da Oferta destinado aos Investidores Institucionais, os CRI restantes serão direcionados para os Investidores Não Institucionais.</p> <p>Após o encerramento do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, o Coordenador Líder verificará a demanda para os CRI DI e para os CRI IPCA, cabendo aos Coordenadores, em conjunto com a Devedora, decidir o volume de emissão em cada uma das Séries.</p> <p>Caso seja apurado durante o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> que a demanda para a distribuição dos CRI é insuficiente para respeitar o Direcionamento da Oferta, poder-se-á proceder à realocação da distribuição, em conformidade com a demanda verificada.</p> <p>Para maiores informações sobre o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e o Plano de Distribuição dos CRI, vide item “2.3.2. PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO E COLOCAÇÃO DOS CRI”, na página 69 deste Prospecto.</p> |
| <b>Público-Alvo da Oferta:</b>      | Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores profissionais e/ou qualificados, existindo reservas antecipadas, sem fixação de lotes máximos ou mínimos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Direcionamento da Oferta:</b>    | Os CRI serão distribuídos ao Público Alvo da Oferta, observando o seguinte direcionamento da distribuição: (i) até 20% (vinte por cento) de Investidores Institucionais; e (ii) até 80% (oitenta por cento) de Investidores Não Institucionais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Inadequação do Investimento:</b> | O investimento nos CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de <i>shopping centers</i> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Prazo de Colocação:</b>          | O prazo de colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será de 6 (seis) meses, contados da publicação do Aviso ao Mercado, ou até a data de publicação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Pessoas Vinculadas:</b>          | Quaisquer pessoas que sejam (i) controladores ou administradores da Emissora, da Devedora ou de 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 ou administradores dos Coordenadores ou de qualquer das Instituições                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                | <p>Participantes; (iii) empregados, operadores e demais prepostos dos Coordenadores ou de qualquer das Instituições Participantes diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços aos Coordenadores ou a qualquer das Instituições Participantes; (v) demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores ou qualquer das Instituições Participantes, 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, por qualquer um dos Coordenadores ou por qualquer das Instituições Participantes; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas pelos Coordenadores ou por qualquer das Instituições Participantes desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v”; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.</p> <p>As Pessoas Vinculadas poderão realizar reservas no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas.</p> <p>As reservas das Pessoas Vinculadas e dos Investidores Não Institucionais serão realizadas por meio do recebimento de Pedidos de Reserva irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto quanto à suspensão e ao cancelamento da Oferta e quanto à alteração ou modificação das circunstâncias e revogação da Oferta e nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e do 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 400.</p> <p>Caso seja verificado pelos Coordenadores excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI objeto da Oferta, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva realizados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, <u>exceto</u> pela colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Não Institucionais (e, portanto, estejam alocados dentro da parcela do Direcionamento da Oferta destinado a Investidores Não Institucionais) e tenham apresentado Pedidos de Reserva dentro do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme autorizado no âmbito do procedimento de registro da Oferta, nos termos da Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005.</p> |
| <b>Destinação dos Recursos:</b>                | <p>Os recursos obtidos por meio da oferta das Debêntures serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Emissora, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Emissora na forma do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Assembleia Geral dos Titulares dos CRI:</b> | <p>Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <p>A assembleia geral dos Titulares dos CRI poderá ser convocada: (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Emissora; (iii) pela CVM; ou (iv) por Titulares dos CRI DI e/ou por Titulares de CRI IPCA que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI DI em circulação e/ou dos CRI IPCA em circulação.</p> <p>A convocação da assembleia geral dos Titulares dos CRI DI e/ou dos Titulares de CRI IPCA far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de pelo menos 15 (quinze) dias para a primeira convocação e de pelo menos 8 (oito) dias para a segunda convocação, exceto nas hipóteses previstas na Cláusula 11.2 do Termo de Securitização, no jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI DI e/ou Titulares do CRI IPCA que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI DI em circulação e/ou dos CRI IPCA em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.</p> <p>Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral DI e/ou a Assembleia Geral IPCA dos Titulares de CRI DI e/ou dos Titulares de CRI IPCA seja publicada conjuntamente com a primeira convocação. Aplicar-se-á à Assembleia Geral DI e a Assembleia Geral IPCA, no que couber, o disposto na Lei 11.076, na Lei 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.</p> <p>A presidência da assembleia geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao representante da Emissora; (ii) ao Titular dos CRI DI eleito pelos Titulares dos CRI DI presentes e/ou ao Titular dos CRI IPCA eleito pelos Titulares dos CRI IPCA presentes; respectivamente, ou (iii) à pessoa designada pela CVM.</p> <p>Sem prejuízo do disposto abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão 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.</p> <p>O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembleias gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.</p> <p>As deliberações em Assembleia Geral DI e/ou em Assembleia Geral IPCA serão tomadas, em qualquer convocação, por Titulares de CRI DI e/ou por Titulares de CRI IPCA, conforme o caso, representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI DI em Circulação e/ou dos CRI IPCA em Circulação, conforme o caso, exceto se outro quórum de deliberação da Assembleia Geral for expressamente previsto no Termo de Securitização, sendo que a cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1ª e 2º do artigo 126 da Lei n.º 6.404/76, observado o disposto abaixo.</p> |
| <b>Classificação de Risco</b> | <p>A Emissora contratou a Fitch Ratings Brasil Ltda., agência de classificação de risco com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, 20, sala 401 B, CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.813.375/0001-33 para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão.</p> <p>A Agência de Classificação de Risco atribuiu o <i>rating</i> preliminar “AA”, em escala nacional, aos CRI, conforme detalhado na página 213 deste Prospecto.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                 | Para maiores informações sobre a classificação de risco da Emissão, vide a súmula da classificação de risco no Anexo XVIII, na página 213 deste Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Inexistência de Manifestação de Auditores Independentes:</b> | <p>O Código ANBIMA, atualmente em vigor, em seu artigo 20, inciso VII, prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora e pela Devedora.</p> <p>No âmbito desta Emissão não houve a contratação dos auditores independentes para emissão da carta conforto, nos termos acima descritos. Consequentemente, os números e informações presentes neste Prospecto e do Formulário de Referência da Emissora, relativamente às demonstrações financeiras da Emissora, não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes da Emissora e da Devedora, conforme o caso, e, portanto, não foi obtida manifestação escrita dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto, conforme recomendação constante do Código ANBIMA.</p> |
| <b>Fatores de Risco:</b>                                        | Para uma explicação acerca dos fatores de risco que devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI, ver Seção “ <i>Fatores de Risco</i> ”, nas páginas 123 a 141 deste Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Formador de Mercado:</b>                                     | Conforme recomendado pelos Coordenadores, a Emissora poderá contratar o formador de mercado, com anuência da 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 CETIP, na forma e conforme as disposições da Instrução CVM n.º 384, do Manual de Normas para Formador de Mercado, do Comunicado CETIP 111, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

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.

**ATENÇÃO: LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 123 A 141 DESTES PROSPECTO.**

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

**1. EMISSORA**

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO  
Rua Amauri, 255 – 5º andar (Parte) – Jardim Europa  
CEP 01448-000 - São Paulo - SP  
At.: Departamento de Estruturação  
Tel.: (11) 3127-2700  
Fax: (11) 3127-2708  
E-mail: [servicing@rbcapital.com](mailto:servicing@rbcapital.com)  
Website: [www.rbcapitalsecuritizadora.com](http://www.rbcapitalsecuritizadora.com)  
Link para acesso direto ao Prospecto:  
[http://www.rbcapital.com/Arquivos/2016/Prospectos/CRI/RB\\_CAPITAL\\_Prospecto\\_Series\\_128\\_130\\_Aliansce.pdf](http://www.rbcapital.com/Arquivos/2016/Prospectos/CRI/RB_CAPITAL_Prospecto_Series_128_130_Aliansce.pdf)

**3. VOTORANTIM**

BANCO VOTORANTIM S.A.  
Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar  
CEP 04794-000 - São Paulo - SP  
At.: Sr. João C. Del Nero Frizzo  
Tel: (11) 5171-1651  
Fax: (11) 5171-1919  
E-mail: [joao.frizzo@bancovotorantim.com.br](mailto:joao.frizzo@bancovotorantim.com.br)  
Website [www.bancovotorantim.com.br](http://www.bancovotorantim.com.br)  
Link para acesso direto ao Prospecto:  
<http://www.bancovotorantim.com.br/ofertaspublicas>

(neste website clicar em "Aliansce S.A. – Prospecto Preliminar CRI - Certificados de Recebíveis Imobiliários")

**5. ASSESSOR LEGAL DOS COORDENADORES**

PINHEIRO GUIMARÃES – ADVOGADOS  
Avenida Rio Branco, 181, 27º andar  
CEP 20040-007 - Rio de Janeiro - RJ  
At.: Bruno Lardosa / Carolina Alonso  
Tel: (21) 4501-5000  
Fax: (21) 4501-5025  
E-mail: [blardosa@pinheiroguimaraes.com.br](mailto:blardosa@pinheiroguimaraes.com.br) / [calonso@pinheiroguimaraes.com.br](mailto:calonso@pinheiroguimaraes.com.br)  
Website: [www.pinheiroguimaraes.com.br](http://www.pinheiroguimaraes.com.br)

**2. COORDENADOR LÍDER**

RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
Rua Amauri, 255, 5º andar (Parte) – Jardim Europa  
CEP 01448-000 - São Paulo - SP  
At: Departamento de Distribuição  
Tel.: (11) 3127-2700  
Fax: (11) 3127-2708  
E-mail: [distribuição@rbcapital.com](mailto:distribuição@rbcapital.com)  
Website: [www.rbcapitaldtvm.com](http://www.rbcapitaldtvm.com)  
Link para acesso direto ao Prospecto:  
[http://www.rbcapitaldtvm.com/Arquivos/2016/Prospectos/CRI/RB\\_CAPITAL\\_Prospecto\\_Series\\_128\\_130\\_Aliansce.pdf](http://www.rbcapitaldtvm.com/Arquivos/2016/Prospectos/CRI/RB_CAPITAL_Prospecto_Series_128_130_Aliansce.pdf)

**4. BTG PACTUAL**

BANCO BTG PACTUAL S.A.  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 14º andar  
CEP 04538-133 – São Paulo - SP  
At.: Sr. Daniel Machado Vaz  
Tel.: (11) 3383-2576  
E-mail: [daniel.vaz@btgpactual.com](mailto:daniel.vaz@btgpactual.com)  
Website: [www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com)  
Link para acesso direto ao Prospecto:  
<https://www.btgpactual.com/home/InvestmentBank.aspx/InvestmentBanking/MercadoCapitais>

(neste website clicar em “2016” no menu à esquerda e a seguir em “Prospecto Preliminar” logo abaixo de “Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização”)

**6. ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA**

SOUZA, CESCON, BARRIEU E FLESCH  
ADVOGADOS  
Rua Funchal, 418, 11º andar  
CEP 04551-060 – São Paulo - SP  
At.: Eduardo Herszkowicz  
Tel.: (11) 3089-6500  
Fax: (11) 3089-6565  
E-mail: [eduardo.herszkowicz@souzacescon.com.br](mailto:eduardo.herszkowicz@souzacescon.com.br)  
Website: [www.souzacescon.com.br](http://www.souzacescon.com.br)



**7. BANCO LIQUIDANTE**

ITAÚ UNIBANCO S.A.  
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100,  
Torre Olavo Setúbal  
Jabaquara - São Paulo - SP  
CEP: 04344-902  
Website: [www.itaubank.com.br](http://www.itaubank.com.br)

**9. AGENTE FIDUCIÁRIO E  
INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE  
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala  
B, Salas 302, 303 a 304  
CEP: 22640-102 – Barra da Tijuca – Rio de  
Janeiro, RJ  
At.: Sras. Nathalia Machado Loureiro, Marcelle  
Motta Santoro e Sr. Marco Aurélio Ferreira  
Fax: (21) 3385-4046  
Tel.: (21) 3385-4565  
E-mail: [operacional@pentagonotrustee.com.br](mailto:operacional@pentagonotrustee.com.br)  
Website: [www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)

**11. AUDITOR INDEPENDENTE DA  
EMISSION**

GRANT THORNTON AUDITORES  
INDEPENDENTES  
Av. Paulista, nº 37, 1º andar  
01311-902 – São Paulo - SP  
At.: Régis Eduardo Baptista dos Santos  
Tel.: (11) 3886-5100  
Fax: (11) 3886-15100  
E-mail: [regis.santos@br.gt.com](mailto:regis.santos@br.gt.com)  
Website: <http://www.grantthornton.com.br/>

**8. ESCRITURADOR**

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.  
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre  
Olavo Setúbal  
Jabaquara - São Paulo - SP  
CEP 04344-902  
Website: [www.itaucorretora.com.br](http://www.itaucorretora.com.br)

**10. AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE  
RISCO**

FITCH RATINGS BRASIL LTDA.  
Alameda Santos, nº 700 – 7º andar  
01418-100 - São Paulo - SP  
At.: Sr. Jayme Bartling  
Tel.: (11) 4504-2602  
Fax: (11) 4504-2601  
E-mail: [jayme.bartling@fitchratings.com](mailto:jayme.bartling@fitchratings.com)  
Website: [www.fitchratings.com.br](http://www.fitchratings.com.br)

## **1.6. APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES**

### **Coordenador Líder**

A RB Capital DTVM atua, desde fevereiro de 2011, como coordenadora líder das ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários, fundos de investimento imobiliário e debêntures, inclusive, para o Grupo RB Capital.

Por se tratar de uma empresa independente, a RB Capital DTVM possui autonomia na distribuição dos produtos originados e estruturados pelo Grupo RB Capital, permitindo acesso a diversas instituições financeiras do mercado de capitais. As atividades da RB Capital DTVM são segmentadas por canal de distribuição, incluindo fundos de pensão, *family offices*, *private banks* e *asset managers* independentes ou ligados a grandes instituições.

No ano de 2015, a RB Capital DTVM distribuiu aproximadamente R\$ 1,1 bilhão em valores mobiliários, incluindo mais de R\$ 300 milhões em Debêntures de Infraestrutura, mais de R\$ 100 milhões de CRA e o restante em operações de CRI.

Dentre a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio coordenadas pela RB Capital DTVM recentemente, destacam-se as ofertas de certificados de recebíveis realizadas em: (i) março de 2015, lastreadas em debêntures emitidas pelas Salus Infraestrutura Portuária (aproximadamente R\$ 328 milhões); (ii) julho de 2015, utilizando recebíveis devidos pela Natura Cosméticos (aproximadamente R\$ 160 milhões); e (iii) setembro de 2015 utilizando recebíveis do agronegócio devidos pelo Burger King (aproximadamente R\$ 106 milhões).

### **Banco BTG Pactual S.A.**

O BTG Pactual é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 10º a 15º andares, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26.

O BTG Pactual foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Nos 13 (treze) anos seguintes, a empresa expandiu-se consideravelmente, tornando-se um Banco completo, com foco principal as áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões & aquisições, *wealth management*, *asset management* e *sales and trading* (vendas e negociações).

Em 2006, o UBS A.G, instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A., associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. Em dezembro de 2010, o Banco emitiu US\$1,8 bilhão em capital para um consórcio de respeitados investidores e sócios, representando 18,65% (dezoito inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do BTG Pactual.

Nos anos 2011 e 2012, o BTG Pactual adquiriu uma participação de 37,64% (trinta e sete inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) no Banco Pan Americano, Celfin, corretora de valores no Chile, que também opera no Peru e na Colômbia e a Bolsa y Renta, a maior corretora em volume de transações em ações na Colômbia, de acordo com a Superintendência Financeira.

Debt Capital Markets (DCM) do BTG Pactual é uma área relevante para o banco. Desde 2012, o BTG Pactual também se fez mais presente na América Latina após as aquisições das corretoras Celfin e Bolsa y Renta. Assessorou instituições públicas e privadas nos mercados de capitais de renda fixa, nos diferentes mercados locais onde o BTG Pactual atua, através da emissão de debêntures, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários, fundos de investimentos imobiliários ou fundos de investimento em direitos creditórios. DCM também atua no mercado internacional, através da emissão de bonds. Além disso, DCM auxilia empresas em processo de renegociação de termos e condições de dívidas em ambos os mercados.

O DCM do BTG Pactual possui um modelo de negócios diferenciado, com plataforma integrada com outras áreas do banco. Cobre desde o processo de estruturação e *investor education*, até o comprometimento do BTG Pactual em atuar como formador de mercado no mercado secundário das transações. Serviços estes com forte suporte das áreas de Research de Renda Fixa (líder segundo a revista Institutional Investor) e de Sales & Trading localizadas em Nova Iorque, Londres, Hong Kong, Santiago e São Paulo.

Em 2013, o BTG Pactual participou como coordenador líder das ofertas da Triângulo do Sol (R\$691 milhões), Colinas (R\$950 milhões), Tegma (R\$200 milhões), Valid (R\$250 milhões), AES Sul (R\$290 milhões), JSL (R\$400 milhões), Norte Brasil Transmissora de Energia (R\$200 milhões), Intervias (R\$600 milhões) e CCR (R\$200 milhões). Destaca-se neste período também a operação de Rodovias do Tietê em que atuou como coordenador líder e assessor de Project Finance, no volume de R\$1,065 bilhão. Como coordenador, o BTG Pactual participou da 4ª (quarta) emissão de Iguatemi (R\$450 milhões), Ecovias (R\$881 milhões), Comgás (R\$540 milhões), Brasil Pharma (R\$287,690 milhões), da Companhia de Saneamento do Paraná – Sanepar (R\$300 milhões) e da Andrade Gutierrez Participações S.A. (R\$180 milhões).

Em 2014, o BTG Pactual participou de 33 (trinta e três) operações, totalizando um volume de R\$5,69 bilhões distribuídos no mercado local. Destacamos a participação como coordenador líder das ofertas de debêntures de infraestrutura da Santo Antonio Energia (R\$700 milhões), Ferreira Gomes (R\$210 milhões), Santa Vitória do Palmar (R\$90 milhões), e como coordenador nas ofertas da Centrovias (R\$400 milhões), Intervias (R\$275 milhões), da ViaNorte (R\$150 milhões), Localiza (R\$500 milhões) e Estácio (R\$300 milhões).

Em 2015, o BTG Pactual participou de 36 (trinta e seis) operações, totalizando um volume de R\$3,9 bilhões distribuídos no mercado local, ocupando a 3ª posição no ranking de distribuição consolidado da Anbima e 2º lugar no ranking de distribuição de longo prazo com 12,8% e 16,5% do market share respectivamente. Neste ano, destacamos as operações de Cielo (R\$4,6bi), Ecorodovias Infraestrutura (R\$600mm), DASA (R\$400mm), EDP (892MM), AES Tietê (594mm) e o CRI da 108ª Emissão da RB Capital lastreado em créditos imobiliários devidos por e garantidos por empresas do grupo Iguatemi.

Em 2016, até a presente data, o BTG Pactual distribuiu um volume de R\$526 milhões, representando um market share de 11,0% (onze por cento) e ocupando a 3ª posição no ranking de distribuição consolidado da Anbima. Destacam-se nesse período a emissão de debêntures de infraestrutura da EDP no volume de R\$250 milhões, as Notas Promissórias de Eletrosul e Energia dos Ventos no valor de R\$250 milhões e R\$100 milhões respectivamente.

### **Banco Votorantim S.A.**

O Banco Votorantim iniciou suas atividades em 31 de agosto de 1988 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários, sob a razão social Baltar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., mais tarde alterada para Votorantim DTVM. O sucesso inicial da Votorantim DTVM motivou sua transformação em banco múltiplo, autorizada pelo Banco Central do Brasil em 7 de agosto de 1991, após sua transformação em sociedade anônima em 25 de fevereiro de 1991. O portfólio de negócios do Banco Votorantim é bastante

amplo, com atuação focada em cinco grandes segmentos: Corporate & Investment Banking (CIB), Wealth Management, Financiamento de Veículos e Outros Negócios, que inclui consignado e refinanciamento, sendo os dois últimos estruturados para operações de varejo. As atividades do segmento de atacado do Banco Votorantim têm por objetivo estabelecer um relacionamento ágil e de longo prazo com os clientes, ofertar soluções financeiras integradas (por exemplo, Crédito, Produtos Estruturados, Investment Banking, Derivativos e Distribuição) e proporcionar, qualidade de crescimento com foco em agilidade operacional. Em setembro de 2009, o BACEN aprovou a aquisição de participação acionária do Votorantim pelo Banco do Brasil S.A., de forma que o Banco do Brasil S.A. passou a deter participação equivalente a 49,99% do capital votante e 50% do capital social.

O Banco Votorantim tem sua sede na cidade de São Paulo e filiais em importantes centros como Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Porto Alegre, Curitiba, Campinas, Ribeirão Preto, Caxias do Sul, Nassau (Bahamas), Nova Iorque e em Londres.

O Banco Votorantim presta serviços para clientes corporativos e investidores, oferecendo assessoria especializada e produtos inovadores com acesso abrangente aos mercados de capitais (renda variável e renda fixa) e no segmento de fusões e aquisições (M&A), contando com o apoio da Votorantim Corretora e suas equipes especializadas de Equity e Debt Sales, Research e Equity Trading.

O segmento de Mercado de Capitais do Banco Votorantim trabalha sempre para melhor atender as necessidades de seus clientes, oferecendo serviços para estruturação de ofertas públicas iniciais e subsequentes de ações e ofertas públicas para aquisição e permuta de ações bem como assessoria a clientes na captação de recursos no mercado local e internacional através de debêntures, notas promissórias, securitizações, Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”) e bonds.

Em renda fixa, o Banco Votorantim assessoria diversos clientes na captação de recursos no mercado local e internacional, através de operações de debêntures, notas promissórias, FII, bonds, securitizações (incluindo Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), sendo que, em 2014, o Votorantim ocupou a 1ª colocação nos rankings doméstico de originação de CRA, 1º lugar no ranking de distribuição de CRI e de Securitização em geral (englobando CRIs, CRAs e FIDCs), além do 4º lugar no ranking de distribuição consolidado de renda fixa de longo prazo, todos divulgados pela ANBIMA. Como exemplo, em 2014, o Banco Votorantim coordenou (i) as emissões de Debêntures da Localiza (R\$ 500 milhões), da CETIP (R\$ 500 milhões), da Julio Simões (R\$ 400 milhões), da Sabesp (R\$ 500 milhões), da Cemig Geração e Transmissão (R\$ 1,600 bilhão), da Iochpe Maxion (R\$ 397 milhões); (ii) as emissões de CRA da Coteminas (R\$ 270 milhões); (iii) as emissões de FIDC da Renner (R\$ 420 milhões), da Braskem (R\$ 588 milhões); (iv) as emissões de CRI da Log (R\$ 140 milhões) e Gafisa (R\$ 130 milhões); e (v) as emissões de Letras Financeiras para o Banco Daycoval (R\$ 350 milhões) e BDMG (R\$ 247 milhões).

Em 2015, como destaque, o Votorantim atuou como coordenador líder da emissão de CRA da Suzano, no volume de R\$ 675 milhões; na emissão de CRA da CCAB, no volume de R\$ 100 milhões; na emissão de Debêntures da Sanepar, no volume de R\$ 300 milhões; na emissão de debêntures de infraestrutura da SP Vias, no volume de R\$ 190 milhões; na emissão de Debêntures da MRV no volume de R\$ 300 milhões; na emissão de Notas Promissórias da Concessionária do Aeroporto de Guarulhos no volume de R\$ 314 milhões e na emissão de cotas do FIDC da Saneago no volume de R\$ 120 milhões.

Já em 2016, como destaque, o Votorantim atuou como Coordenador Líder da Emissão do CRA da Suzano, no volume de R\$ 600 milhões; na Debênture da Localiza, no volume de R\$ 200 milhões, na emissão de Debêntures da CCR Via Lagos no volume de R\$ 65 milhões, no CRA da Faber Castell, no volume de R\$ 100 milhões, no CRI da Aliansce no volume de R\$ 75 milhões e no CRI da MRV, no volume de 68,5 milhões.

No mercado externo, o Banco Votorantim coordenou emissões de bonds para a Votorantim Cimentos (€500 milhões e €650 milhões), Companhia Brasileira de Alumínio – CBA (US\$400 milhões) e Fibria (US\$600 milhões); além de ter participado de ofertas de tender-offer para as empresas Votorantim Cimentos (€122 milhões e €446 milhões), Companhia Brasileira de Alumínio – CBA (US\$234 milhões), Fibria (US\$430 milhões) e Votorantim Industrial (US\$1 bilhão).

## **1.7. EXEMPLARES DO PROSPECTO**

Maiores informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta poderão ser obtidos com a Emissora, com os Coordenadores e com a CVM. Além disso, os Investidores ou potenciais Investidores interessados poderão obter exemplares deste Prospecto nos endereços e websites da Emissora e dos Coordenadores indicado na Seção “*Identificação da Emissora, do Agente Fiduciário, dos Coordenadores, da Devedora, dos Assessores Legais e dos demais Prestadores de Serviços da Oferta*” na página 34 deste Prospecto e/ou nos seguintes endereços:

### **CVM**

#### **Sede – Rio de Janeiro**

Rua Sete de Setembro, 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andar  
CEP 20050-901 – Rio de Janeiro – RJ; ou

#### **Superintendência Regional de São Paulo**

Rua Cincinato Braga, n.º 340, 2º, 3º e 4º andares  
CEP 01333-010 – São Paulo – SP

Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

(neste website, acessar “Consulta a Base de Dados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Documentos e Informações de Companhia” buscar por “RB Capital Companhia de Securitização”, e selecionar “Prospecto de Distribuição Pública”. Nesta página, acessar “download” em 128ª e 130ª série da 1ª emissão de CRI da RB Capital Companhia de Securitização).

### **CETIP**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.663, 1º andar  
CEP 01452-001 – São Paulo – SP; ou

Website: [www.cetip.com.br](http://www.cetip.com.br)

(neste website, acessar “Comunicados e Documentos”, nesta página clicar no item “Prospectos”, em seguida buscar por “Prospectos do CRI” e, “RB Capital Companhia de Securitização”)

### **BM&FBOVESPA**

Praça Antonio Prado, 48, 7º andar  
CEP 01010-901 – São Paulo – SP

[http://www.bmfbovespa.com.br/pt\\_br/produtos/listados-avista-e-derivativos/renda-variavel/empresas-listadas.htm](http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-avista-e-derivativos/renda-variavel/empresas-listadas.htm)

(neste site, selecionar “RB Capital Companhia de Securitização” e clicar em “Informações Relevantes”, em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e acessar o Prospecto Preliminar com data de referência mais recente”).

## **2. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

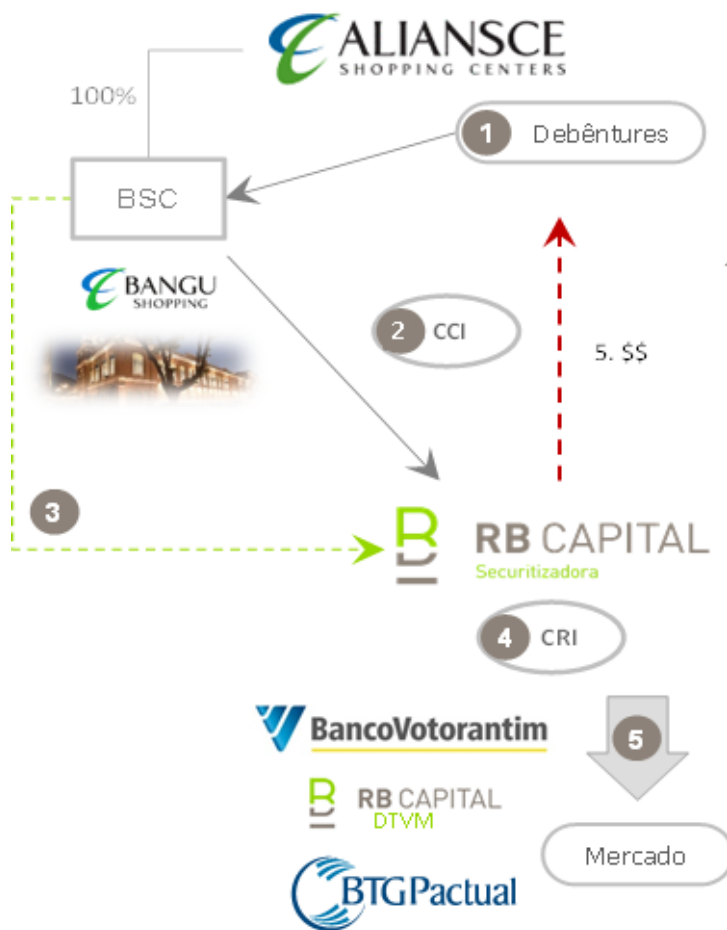


## 2.1. ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, em até 2 (duas) séries, distribuídos entre CRI DI e CRI IPCA de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, com Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, perfazendo o valor total de emissão de, inicialmente, R\$175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões), excluindo as Opções de Lote Adicional e Suplementar. Após o encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*, o Coordenador Líder verificará a demanda para os CRI DI e para os CRI IPCA, cabendo ao Coordenador Líder, em conjunto com a Devedora, decidir o volume de emissão em cada uma das Séries.

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, emitidas pela BSC mediante subscrição e integralização das Debêntures. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram adquiridos pela Emissora nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”.

Segue abaixo o fluxograma da estrutura da Emissão:



1. Por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, a Aliansce emitiu 175.000 (cento e setenta e cinco mil) debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões), cujos recursos obtidos com a oferta das Debêntures serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Emissora, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Emissora na forma do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes;

2. A BSC, subsidiária da Aliansce e proprietária do Bangu Shopping (“Empreendimento” ou “Shopping”), subscreverá as debêntures emitidas pela Aliansce e emitirá até 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário (“CCI”) representativas dos créditos imobiliários, decorrentes dos pagamentos das Debêntures. Em ato contínuo, a BSC cederá as CCI emitidas à RB Capital Companhia de Securitização (“Securitizadora”), por meio da celebração do Contrato de Cessão, descrito no item “4.3. Contrato de Cessão” deste Prospecto;
3. Em garantia ao pontual e integral pagamento dos CRI no âmbito da Operação, pela Contratante, serão concedidas: (i) a alienação fiduciária de pelo menos 36,85% (trinta seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) do imóvel objeto do Empreendimento, sem considerar o exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar; (ii) a cessão fiduciária de pelo menos 36,85% de todos os recebíveis atuais e futuros de locação do Empreendimento, incluindo estacionamento, referentes à área bruta locável atual do Empreendimento, sem considerar o exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar; e (iii) a alienação fiduciária de até 62% (sessenta e dois por cento) das ações ordinárias de emissão da BSC, sendo que o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações terá como condição resolutiva o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Imóveis competente;
4. Serão emitidas, pela Securitizadora, até 2 (duas) séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreadas nas respectivas CCI (“CRI”) em sistema de vasos comunicantes;
5. Os Coordenadores coordenarão a distribuição pública das 2 (duas) séries de CRI junto aos mercados financeiro e de capitais brasileiros, e os recursos captados serão utilizados pela Securitizadora para pagamento à BSC pela cessão das CCI e por esta para integralização das Debêntures; e
6. Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI, líquidos dos custos da distribuição e do caixa livre de utilização pela Emissora, serão utilizados para a subscrição e integralização das Debêntures pela Emissora.

## **2.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI**

### **2.2.1. EMISSORA**

RB Capital Companhia de Securitização.

### **2.2.2. AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS**

A Emissão e a Oferta dos CRI foram aprovadas pela Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 01 de junho de 2016, devidamente arquivada na JUCESP em 16 de junho de 2016, sob o nº 261.252/16-1.

### **2.2.3. DEVEDORA**

Aliansce Shopping Centers S.A.

### **2.2.4. CEDENTE E ORIGINADORA**

A BSC, sociedade anônima e controlada da Devedora, desenvolve seus negócios no setor de shopping centers tendo o Empreendimento como único ativo imobiliário no seu patrimônio e, na presente Oferta, atua como cedente e originadora dos Créditos Imobiliários, por meio da subscrição e integralização das Debêntures emitidas pela Devedora, bem como, proprietária do Empreendimento. Além dessa Oferta, a BSC participou das ofertas públicas das 34ª Série e 55ª Série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora na qualidade de cedente.

### **2.2.5. CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor principal de, inicialmente, R\$175.000.000,00 (centos e setenta e cinco milhões de reais), que deverão ser pagos pela Devedora, sendo: (i) os CRI DI lastreados nos Créditos Imobiliários DI, representados integralmente pela CCI DI, decorrentes das Debêntures DI, e (ii) os CRI IPCA lastreados nos Créditos Imobiliários IPCA, representados integralmente pela CCI IPCA, decorrentes das Debêntures IPCA.

Os CRI serão emitidos com base no Termo de Securitização, sendo que tanto os CRI DI como os CRI IPCA integrarão o mesmo Patrimônio Separado.

### **2.2.6. SÉRIES**

A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries no sistema de vasos comunicantes.

### **2.2.7. NÚMEROS DAS SÉRIES E DA EMISSÃO**

128ª e 130ª Série da 1ª Emissão da Emissora.

### **2.2.8. VALOR TOTAL DA EMISSÃO**

O valor total da emissão será de, inicialmente, R\$175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão, excluídas as Opções de Lote Adicional e Suplementar, sendo que esse valor total da Emissão poderá ser aumentado, de comum acordo entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora, em até 35% (trinta e cinco por cento), de acordo com a demanda dos Investidores, nos termos dos artigos 14, parágrafo 2º e 24 da Instrução CVM n.º 400 mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar.

### **2.2.9. QUANTIDADE DE CRI**

Serão emitidos, inicialmente, 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, sendo que a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das Séries será decidida de comum acordo entre os Coordenadores e a Emissora após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. A quantidade de CRI poderá ainda ser aumentada em até 35% (trinta e cinco por cento) com o exercício da Opção de Lote Adicional e a Opção de Lote Suplementar, de acordo com a demanda dos Investidores, nos termos dos artigos 14, parágrafo 2º e 24 da Instrução CVM n.º 400 mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar.

### **2.2.10. VALOR NOMINAL UNITÁRIO**

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

### **2.2.11. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

A Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração dos relatórios de classificação de risco para esta Emissão, e para a revisão trimestral da classificação de risco pelo prazo dos CRI, a qual atribuiu o *rating* preliminar de “AA” aos CRI.

Para a atribuição de tal nota, a Agência de Classificação de Risco levou em consideração, principalmente, a capacidade da Devedora de honrar as obrigações de pagamento nas Debêntures. Assim, alterações futuras nas classificações de risco da Devedora poderão levar a alterações equivalentes de classificação de risco dos CRI.

A nota de classificação de risco será objeto de revisão a cada período de 3 (três) meses, nos termos do artigo 7º, parágrafo 7º, da Instrução CVM n.º 414, devendo os respectivos relatórios ser colocados, pela Emissora, à disposição do Agente Fiduciário e dos titulares de CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento.

#### 2.2.12. GARANTIAS

Os CRI contarão com a garantia de Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

O pagamento das Obrigações Garantidas DI em relação aos Créditos Imobiliários DI que servirão de lastro aos CRI DI contarão com as garantias constantes da Alienação Fiduciária de Ações DI, da Alienação Fiduciária de Imóvel DI e da Cessão Fiduciária de Recebíveis DI.

O pagamento das Obrigações Garantidas IPCA em relação aos Créditos Imobiliários IPCA que servirão de lastro aos CRI IPCA contarão com as garantias constantes da Alienação Fiduciária de Ações IPCA, da Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA e da Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA.

A Fração Ideal do Imóvel a ser alienada fiduciariamente, será calculada da seguinte forma: (a) o percentual do Imóvel Garantia a ser alienado fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI deverá corresponder a um percentual do Imóvel Garantia que seja suficiente para atender a um valor correspondente à divisão do saldo devedor atualizado dos CRI DI pelo valor da Fração Ideal DI (*Loan to Value*) de, no máximo, 65% (sessenta e cinco por cento); e (b) o percentual do Imóvel Garantia a ser alienado fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA deverá corresponder a um percentual do Imóvel Garantia que seja suficiente para atender a um valor correspondente à divisão do saldo devedor atualizado dos CRI IPCA pelo valor da Fração Ideal IPCA (*Loan to Value*) de, no máximo, 65% (sessenta e cinco por cento).

Caso ocorra o Vencimento Antecipado dos CRI, a Emissora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, sendo que o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI. Para maiores informações sobre os riscos relacionados às Garantias, os investidores devem ler o subitem **“Riscos Relacionados às Garantias dos Créditos Imobiliários”** do item **“Fatores de Risco Relacionados aos Créditos Imobiliários”** da seção **“Fatores de Risco”** deste Prospecto.

Caso seja exercida a Opção de Lote Adicional pela Emissora e a Opção de Lote Suplementar pelo Coordenador Líder será necessária a outorga da garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel em um montante superior a 36,85% da fração ideal do Imóvel Garantia. Neste caso, a eficácia da Alienação Fiduciária de Imóvel DI e a eficácia da Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA no montante superior a 36,85% da fração ideal do Imóvel Garantia ficará condicionada de forma suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, ao registro do termo de liberação da alienação fiduciária e demais registros e averbações/registros relacionados existentes sobre a fração ideal de 49,79% (quarenta e nove inteiros e setenta e nove centésimos por cento) do Imóvel Garantia, objeto do AV. 3 e AV. 4 da matrícula do Imóvel Garantia, no competente Cartório de Registro de Imóveis. Referida condição suspensiva deverá ser implementada para as garantias oneradas após o pagamento pela Aliança dos financiamentos ou parte dos financiamentos para os quais as referidas garantias que oneram o Imóvel Garantia foram constituídas.

Além disso, caso seja exercida a Opção de Lote Adicional pela Emissora e a Opção de Lote Suplementar pelo Coordenador Líder será necessária a outorga da garantia de Cessão Fiduciária de Recebíveis em um montante de direitos creditórios superior a 36,85% do montante total de direitos creditórios originados pelo Empreendimento. Neste caso, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, a eficácia dos Contratos de Cessão Fiduciária está condicionada, suspensivamente, ao registro dos termos de liberação necessários à liberação do montante de direitos creditórios superior a 36,85% do montante total de direitos creditórios originados pelo Empreendimento, nos termos do (i) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos Locatícios em Garantia, celebrado em 15 de setembro de 2009 entre a Cedente, a Devedora e a Emissora e do (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos Locatícios em Garantia, celebrado em 29 de dezembro de 2009, nos competentes (a) Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, RJ, e (b) Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, SP. Referida condição suspensiva deverá ser implementada para as garantias oneradas após o pagamento pela Aliance dos financiamentos ou parte dos financiamentos para os quais as referidas garantias que oneram os Direitos Creditórios de Exploração foram constituídas.

**Nesse sentido, vide fator de risco denominado “Riscos de Não Constituição das Garantias” previsto neste Prospecto.**

Não será utilizado qualquer instrumento derivativo seja para alterar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários.

As Garantias encontram-se descritas nos itens “Alienação Fiduciária de Ações”, “Alienação Fiduciária de Imóvel” e “Cessão Fiduciária de Recebíveis”, respectivamente, da seção “Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta”, nas páginas 87 a 94, deste Prospecto.

## **2.2.13. FUNDO DE LIQUIDEZ**

Para fins de pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários e dos demais valores devidos pela Cedente ou pela Devedora à Emissora nos termos do Contrato de Cessão e que deverão ser repassados aos titulares de CRI, as Partes pactuam que a Emissora constituirá na Conta Centralizadora DI e na Conta Centralizadora IPCA um fundo de liquidez (“Fundo de Liquidez DI” e o “Fundo de Liquidez IPCA”, respectivamente, e em conjunto os “Fundos de Liquidez”), equivalente ao maior valor estimado de pagamento de juros remuneratórios e a amortização dos CRI DI no ano posterior a cada Data de Verificação para o Fundo de Liquidez DI (“Valor Inicial do Fundo de Liquidez DI”) e de até equivalente ao maior valor estimado de pagamento de juros remuneratórios e a amortização dos CRI IPCA no ano posterior a cada Data de Verificação para o Fundo de Liquidez IPCA (“Valor Inicial do Fundo de Liquidez IPCA” e em conjunto com o “Valor Inicial do Fundo de Liquidez DI” o “Valor Inicial dos Fundos de Liquidez”), os quais deverão ser depositados pela Devedora nas respectivas Contas Centralizadoras na Data da Primeira Integralização. O Valor Inicial dos Fundos de Liquidez será definido após Procedimento de *Bookbuilding*.

No primeiro Dia Útil subsequente a qualquer data em que seja devido porém não haja o pagamento de Remuneração dos CRI DI aos Titulares de CRI DI e/ou de Remuneração dos CRI IPCA aos Titulares de CRI IPCA, qualquer outro pagamento devido pela Devedora aos Titulares de CRI DI e/ou aos Titulares de CRI IPCA e/ou qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora nos Documentos da Oferta, a Emissora efetuará os pagamentos com os recursos do Fundo de Liquidez DI e/ou do Fundo de Liquidez IPCA, conforme o caso.

A Emissora efetuará, até o dia 15 (quinze) de cada mês, caso este dia seja um Dia Útil (ou até o primeiro Dia Útil subsequente) (“Data de Verificação”), a verificação do valor existente nos Fundos de Liquidez. Caso o montante lá depositado seja, em qualquer Data de Verificação, inferior a 100% (cem por cento) (x) ao valor estimado do maior pagamento mensal de remuneração devido aos titulares de CRI DI e/ou (y) ao valor estimado do maior pagamento mensal de remuneração e amortização aos titulares de CRI IPCA, conforme o caso, no ano imediatamente

posterior à Data de Verificação em questão (“Valor Mínimo do Fundo de Liquidez DI” e “Valor Mínimo do Fundo de Liquidez IPCA”, em conjunto o “Valor Mínimo dos Fundos de Liquidez”), a Emissora enviará à Devedora notificação solicitando o depósito na respectiva Conta Centralizadora, conforme o caso, do valor necessário à recomposição do respectivo Valor Mínimo dos Fundos de Liquidez, o qual será realizado pela Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis (inclusive) contados a partir do recebimento da referida notificação.

Caso, em qualquer Data de Verificação, a Emissora verifique que o valor existente no Fundo de Liquidez DI e/ou no Fundo de Liquidez IPCA é superior a 120% (cento e vinte por cento) (x) do valor estimado do maior pagamento mensal de remuneração devido aos titulares dos CRI DI e/ou (y) do valor estimado do maior pagamento mensal de remuneração e amortização aos titulares dos CRI IPCA, respectivamente, no ano imediatamente posterior à Data de Verificação em questão, a Emissora transferirá à Cedente o valor excedente em até 2 (dois) Dias Úteis (inclusive) contados a partir da respectiva Data de Verificação, mediante depósito na conta corrente a ser informada pela Devedora, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Devedora (“Conta Autorizada Devedora”).

Os recursos dos Fundos de Liquidez estarão abrangidos pela instituição dos regimes fiduciários dos CRI e integrarão os respectivos patrimônios separados dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Cessionária, na qualidade de titular das Contas Centralizadoras, em qualquer um dos Investimentos Permitidos.

Os investidores estão sujeitos à solvência e capacidade de pagamento da Devedora para arcar com as eventuais perdas que não sejam suportadas pelas Garantias descritas na seção “Garantias”, constante do item 2.2.13 acima, e pelo Fundo de Liquidez, conforme descrito na presente seção.

#### **2.2.14. DATA DE EMISSÃO DOS CRI**

14 de setembro de 2016

#### **2.2.15. LOCAL DE EMISSÃO DOS CRI**

Os CRI serão emitidos na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

#### **2.2.16. FORMA E TITULARIDADE DOS CRI**

Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural, sendo sua titularidade comprovada por extrato expedido pela BM&FBOVESPA e/ou CETIP, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na BM&FBOVESPA e/ou CETIP e/ou o extrato da conta dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares de CRI com base nas informações prestadas pela BM&FBOVESPA e/ou CETIP.

#### **2.2.17. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO DOS CRI**

Os CRI DI têm prazo de amortização de 1.842 (mil oitocentos e quarenta e dois), contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 30 de setembro de 2021, e os CRI IPCA têm prazo de amortização de 2.940 (dois mil novecentos e quarenta) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 02 de outubro de 2024, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado e Vencimento Antecipado previstas no Termo de Securitização e no item 2.2.19 deste Prospecto.

#### **2.2.18. REMUNERAÇÃO DOS CRI IPCA**

O saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, acrescido da Atualização Monetária, será pago em 96 (noventa e seis) parcelas, nos valores e datas de vencimento e demais condições especificadas no Anexo II do Termo de Securitização e na tabela abaixo, sendo que a primeira parcela será devida em 01 de novembro de 2016 e a última parcela em 02 de outubro de 2024. A

Remuneração dos CRI IPCA será paga em 96 (noventa e seis) parcelas sucessivas, nos valores e datas de vencimento e demais condições especificadas no Anexo II do Termo de Securitização e na tabela abaixo, sendo que a primeira parcela será devida em 01 de novembro de 2016 e a última parcela em 02 de outubro de 2024.

O cálculo do saldo devedor do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI IPCA será realizado da seguinte forma:

O valor nominal unitário dos CRI IPCA será atualizado monetariamente pela variação mensal do IPCA, nos dias indicados no Anexo II no Termo de Securitização ("Data de Atualização"), como segue:

$$VNa = VNe \times C, \text{ onde:}$$

VNa = saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, atualizado pela Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado da variação mensal do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária dos CRI IPCA, sendo "n" um número inteiro;

NI<sub>k</sub> = (A) Se a Data de Atualização for entre os dias 28 e 31: Valor do número-índice do IPCA (i) do mês anterior ao mês da Data de Atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Atualização, ou (ii) do mês da Data de Atualização, caso a atualização seja após a Data de Atualização; (B) Se a Data de Atualização for entre os dias 01 e 06: Valor do número-índice do IPCA (i) de dois meses anteriores ao mês da Data de Atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Atualização, ou (ii) do mês anterior ao mês da Data de Atualização, caso a atualização seja após a Data de Atualização;

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

dup = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização, ou a última data de pagamento de remuneração dos CRI IPCA, e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre as Datas de Aniversário.

Exemplificativamente, para a segunda Data de Atualização, isto é, 30 de novembro de 2016, NI<sub>k</sub> corresponde ao número índice do IPCA referente a outubro, divulgado em outubro, e NI<sub>k-1</sub> corresponde ao número índice do IPCA referente a setembro, divulgado em outubro.

Para fins de cálculo de Atualização Monetária será considerada data de aniversário todo dia 28 ("Data de Aniversário").

O número índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

A aplicação da Atualização Monetária incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Securitização de Securitização ou qualquer outra formalidade.

Se até a Data de Atualização o NI<sub>k</sub> não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NI<sub>k</sub> na apuração do Fator “C” um número- índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA (“Número Índice Projetado” e “Projeção”) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{projeção})$$

Onde:

NI<sub>kp</sub> = Número- Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Projeção= variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número- índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e os Debenturistas quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

O número-índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Observado o quanto estabelecido na Cláusula 5.1.1.8 do Termo de Securitização, se, quando em qualquer Data de Atualização, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente até a Data de Atualização, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades por parte da Emissora, quando da divulgação posterior do IPCA.

Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA em até 15 (quinze) dias da data esperada para a sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver substituto legal para o IPCA, será utilizado o: (i) Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC); ou (ii) Índice de Preços ao Consumidor (IPC); ou (iii) o IGP-M, respectivamente nesta ordem. Caso o IGP-M também tenha sido extinto, sem a indicação de um substituto legal, a Emissora deverá convocar, no primeiro Dia Útil subsequente ao prazo de 15 (quinze) dias acima, a Assembleia Geral IPCA. Na Assembleia Geral IPCA, os Titulares de CRI IPCA deliberarão sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI IPCA. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária dos CRI IPCA, será utilizado, para o cálculo do valor da Atualização Monetária, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral IPCA, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, passará a ser utilizado para o cálculo da Remuneração dos CRI IPCA.

Caso a Devedora não concorde com a taxa substitutiva definida na Assembleia Geral IPCA na forma da Cláusula 5.1.1.8 do Termo de Securitização, a Devedora deverá promover o resgate antecipado total das Debêntures IPCA, em conformidade com o disposto na Cláusula 6.7 do Termo de Securitização e da Cláusula 5.5.2.9 da Escritura de Emissão das Debêntures, respectivamente.



Na hipótese específica prevista na Cláusula 5.1.1.10 do Termo de Securitização, não será devido o prêmio previsto na Cláusula 6.5 do Termo de Securitização.

Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, atualizado pela Atualização Monetária, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Juros") e, em conjunto com a Atualização Monetária, a "Remuneração dos CRI IPCA", equivalente à taxa de fechamento das NTN-B, com vencimento em 2020, apuradas no 1º (primeiro) Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescido de sobretaxa (*spread*) limitado a até 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Prêmio de Risco"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento dos Juros dos CRI IPCA (conforme abaixo definida) imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento.

Os Juros serão calculados conforme fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (\text{Fator de Juros} - 1), \text{ onde:}$$

J = valor unitário dos Juros, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

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

$$\text{Fator de Juros} = (taxa + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Sendo que:

taxa = a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*;

DP = é o número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização ou Data de Pagamento dos Juros dos CRI IPCA imediatamente anterior e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

Para fins de cálculo dos Juros define-se "Período de Capitalização dos CRI IPCA" como o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI IPCA, ou nas Datas de Pagamento dos Juros dos CRI IPCA indicadas na tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização e na tabela abaixo, no mês de pagamento dos Juros imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI IPCA, e termina nas Datas de Pagamento dos Juros dos CRI IPCA indicadas na tabela constante do Anexo II do Termo De Securitização e na tabela abaixo, no mês do próximo pagamento dos Juros.

As parcelas de amortização dos CRI IPCA, bem como da Remuneração do CRI IPCA, serão pagos nas respectivas datas de pagamento indicadas no Anexo II do Termo de Securitização e na tabela abaixo e de acordo com a fórmula a seguir:

$$PMT_i = AM_i + J \text{ onde:}$$

PMT<sub>i</sub> = Pagamento referente ao mês "i", calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

AM<sub>i</sub> = Conforme definido acima;

J = valor unitário dos Juros, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA

| Data CRI IPCA | Atualização Monetária | Pagamento de Juros (J) | % Amortização |
|---------------|-----------------------|------------------------|---------------|
| 01/11/2016    | Sim                   | Sim                    | 0,8012%       |
| 30/11/2016    | Sim                   | Sim                    | 0,8120%       |
| 30/12/2016    | Sim                   | Sim                    | 0,8230%       |
| 01/02/2017    | Sim                   | Sim                    | 0,8342%       |
| 03/03/2017    | Sim                   | Sim                    | 0,8457%       |
| 30/03/2017    | Sim                   | Sim                    | 0,8574%       |
| 03/05/2017    | Sim                   | Sim                    | 0,8694%       |
| 31/05/2017    | Sim                   | Sim                    | 0,8817%       |
| 30/06/2017    | Sim                   | Sim                    | 0,8943%       |
| 01/08/2017    | Sim                   | Sim                    | 0,9072%       |
| 30/08/2017    | Sim                   | Sim                    | 0,9203%       |
| 02/10/2017    | Sim                   | Sim                    | 0,9338%       |
| 01/11/2017    | Sim                   | Sim                    | 0,9476%       |
| 30/11/2017    | Sim                   | Sim                    | 0,9618%       |
| 02/01/2018    | Sim                   | Sim                    | 0,9763%       |
| 31/01/2018    | Sim                   | Sim                    | 0,9911%       |
| 02/03/2018    | Sim                   | Sim                    | 1,0064%       |
| 02/04/2018    | Sim                   | Sim                    | 1,0220%       |
| 03/05/2018    | Sim                   | Sim                    | 1,0380%       |
| 30/05/2018    | Sim                   | Sim                    | 1,0545%       |
| 02/07/2018    | Sim                   | Sim                    | 1,0714%       |
| 01/08/2018    | Sim                   | Sim                    | 1,0888%       |
| 30/08/2018    | Sim                   | Sim                    | 1,1066%       |
| 02/10/2018    | Sim                   | Sim                    | 1,1249%       |
| 31/10/2018    | Sim                   | Sim                    | 1,1438%       |
| 30/11/2018    | Sim                   | Sim                    | 1,1631%       |
| 02/01/2019    | Sim                   | Sim                    | 1,1831%       |
| 30/01/2019    | Sim                   | Sim                    | 1,2036%       |
| 06/03/2019    | Sim                   | Sim                    | 1,2247%       |
| 01/04/2019    | Sim                   | Sim                    | 1,2465%       |
| 02/05/2019    | Sim                   | Sim                    | 1,2690%       |
| 30/05/2019    | Sim                   | Sim                    | 1,2921%       |
| 02/07/2019    | Sim                   | Sim                    | 1,3160%       |
| 31/07/2019    | Sim                   | Sim                    | 1,3406%       |
| 30/08/2019    | Sim                   | Sim                    | 1,3660%       |

|            |     |     |         |
|------------|-----|-----|---------|
| 02/10/2019 | Sim | Sim | 1,3923% |
| 30/10/2019 | Sim | Sim | 1,4195% |
| 02/12/2019 | Sim | Sim | 1,4476% |
| 02/01/2020 | Sim | Sim | 1,4766% |
| 30/01/2020 | Sim | Sim | 1,5067% |
| 03/03/2020 | Sim | Sim | 1,5379% |
| 01/04/2020 | Sim | Sim | 1,5702% |
| 30/04/2020 | Sim | Sim | 1,6038% |
| 01/06/2020 | Sim | Sim | 1,6386% |
| 01/07/2020 | Sim | Sim | 1,6747% |
| 30/07/2020 | Sim | Sim | 1,7123% |
| 01/09/2020 | Sim | Sim | 1,7514% |
| 30/09/2020 | Sim | Sim | 1,7921% |
| 30/10/2020 | Sim | Sim | 1,8345% |
| 02/12/2020 | Sim | Sim | 1,8787% |
| 30/12/2020 | Sim | Sim | 1,9248% |
| 01/02/2021 | Sim | Sim | 1,9730% |
| 03/03/2021 | Sim | Sim | 2,0234% |
| 31/03/2021 | Sim | Sim | 2,0762% |
| 30/04/2021 | Sim | Sim | 2,1315% |
| 01/06/2021 | Sim | Sim | 2,1894% |
| 30/06/2021 | Sim | Sim | 2,2504% |
| 30/07/2021 | Sim | Sim | 2,3144% |
| 01/09/2021 | Sim | Sim | 2,3818% |
| 30/09/2021 | Sim | Sim | 2,4529% |
| 01/11/2021 | Sim | Sim | 2,5279% |
| 01/12/2021 | Sim | Sim | 2,6073% |
| 30/12/2021 | Sim | Sim | 2,6913% |
| 01/02/2022 | Sim | Sim | 2,7804% |
| 04/03/2022 | Sim | Sim | 2,8751% |
| 30/03/2022 | Sim | Sim | 2,9760% |
| 02/05/2022 | Sim | Sim | 3,0836% |
| 01/06/2022 | Sim | Sim | 3,1986% |
| 30/06/2022 | Sim | Sim | 3,3218% |
| 01/08/2022 | Sim | Sim | 3,4542% |
| 31/08/2022 | Sim | Sim | 3,5968% |
| 30/09/2022 | Sim | Sim | 3,7508% |
| 01/11/2022 | Sim | Sim | 3,9177% |
| 30/11/2022 | Sim | Sim | 4,0991% |
| 30/12/2022 | Sim | Sim | 4,2970% |

|            |     |     |           |
|------------|-----|-----|-----------|
| 01/02/2023 | Sim | Sim | 4,5138%   |
| 02/03/2023 | Sim | Sim | 4,7523%   |
| 30/03/2023 | Sim | Sim | 5,0159%   |
| 03/05/2023 | Sim | Sim | 5,3089%   |
| 31/05/2023 | Sim | Sim | 5,6363%   |
| 30/06/2023 | Sim | Sim | 6,0047%   |
| 01/08/2023 | Sim | Sim | 6,4222%   |
| 30/08/2023 | Sim | Sim | 6,8994%   |
| 02/10/2023 | Sim | Sim | 7,4501%   |
| 01/11/2023 | Sim | Sim | 8,0926%   |
| 30/11/2023 | Sim | Sim | 8,8520%   |
| 02/01/2024 | Sim | Sim | 9,7632%   |
| 31/01/2024 | Sim | Sim | 10,8771%  |
| 01/03/2024 | Sim | Sim | 12,2694%  |
| 02/04/2024 | Sim | Sim | 14,0596%  |
| 02/05/2024 | Sim | Sim | 16,4466%  |
| 31/05/2024 | Sim | Sim | 19,7886%  |
| 02/07/2024 | Sim | Sim | 24,8016%  |
| 31/07/2024 | Sim | Sim | 33,1569%  |
| 30/08/2024 | Sim | Sim | 49,8675%  |
| 02/10/2024 | Sim | Sim | 100,0000% |

## 2.2.19. REMUNERAÇÃO DOS CRI DI

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a um determinado percentual ao ano a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitada a até 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Sobretaxa” e, em conjunto com a Taxa DI, “Remuneração dos CRI DI”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento.

O cálculo da Remuneração dos CRI DI obedecerá à seguinte fórmula:

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

J = valor da Remuneração dos CRI DI devida no final de cada Período de Capitalização dos CRI DI, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou seu saldo, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{FatorJuros} = (\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$$

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

Onde:

n = Número total de Taxas DI consideradas desde a Data da Primeira Integralização de CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro, equivalente ao número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive.

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

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

Onde:

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”;

DIk = Taxa DI de ordem k divulgada pela CETIP utilizada com 2 (duas) casas decimais, desde 2 (dois) Dias Úteis anteriores à Data da Primeira Integralização ou em 2 (dois) Dias Úteis anteriores à Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até 2 (dois) Dias Úteis anteriores a data de cálculo, exclusive.

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$\text{Fator Spread} = (\text{Spread} + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

Spread = percentual a ser definido no Procedimento de Bookbuilding, e, em qualquer caso, limitado a até 1,0000% (um por cento), informado com 4 (quatro) casas decimais;

DP = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “DP” um número inteiro;

#### Observações:

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

Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

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

Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI DI define-se “Período de Capitalização dos CRI DI” como o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI DI, ou nas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI DI indicadas na tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização e na tabela abaixo, no mês de pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI DI, e termina nas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI DI indicadas na tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização e na tabela abaixo, no mês do próximo pagamento da Remuneração dos CRI DI.

Para a determinação dos valores de pagamento da Remuneração dos CRI DI o “Fator Juros” será calculado até a Data de Vencimento dos CRI DI, no respectivo mês de pagamento.

O pagamento efetivo da Remuneração dos CRI DI será feito em parcelas consecutivas, sem carência, sendo o primeiro pagamento em 01 de novembro de 2016, em cada uma das datas de pagamento estabelecidas no Anexo II do Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI"), conforme fórmula a seguir:

$$PMT_i = AM_i + J$$

Onde:

$PMT_i$  = Pagamento referente ao mês i, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$AM_i$  = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização dos CRI DI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

J = valor da Remuneração dos CRI DI devida no final de cada Período de Capitalização dos CRI DI, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento.

Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI DI

| Data CRI DI | Pagamento de Juros (J) | Tai (% Amortização) |
|-------------|------------------------|---------------------|
| 01/11/2016  | SIM                    | 0,0000%             |
| 30/11/2016  | SIM                    | 0,0000%             |
| 30/12/2016  | SIM                    | 0,0000%             |
| 01/02/2017  | SIM                    | 0,0000%             |
| 03/03/2017  | SIM                    | 0,0000%             |
| 30/03/2017  | SIM                    | 0,0000%             |
| 03/05/2017  | SIM                    | 0,0000%             |
| 31/05/2017  | SIM                    | 0,0000%             |
| 30/06/2017  | SIM                    | 0,0000%             |
| 01/08/2017  | SIM                    | 0,0000%             |
| 30/08/2017  | SIM                    | 0,0000%             |
| 02/10/2017  | SIM                    | 0,0000%             |
| 01/11/2017  | SIM                    | 0,0000%             |
| 30/11/2017  | SIM                    | 0,0000%             |

|            |     |         |
|------------|-----|---------|
| 02/01/2018 | SIM | 0,0000% |
| 31/01/2018 | SIM | 0,0000% |
| 02/03/2018 | SIM | 0,0000% |
| 02/04/2018 | SIM | 0,0000% |
| 03/05/2018 | SIM | 0,0000% |
| 30/05/2018 | SIM | 0,0000% |
| 02/07/2018 | SIM | 0,0000% |
| 01/08/2018 | SIM | 0,0000% |
| 30/08/2018 | SIM | 0,0000% |
| 02/10/2018 | SIM | 0,0000% |
| 31/10/2018 | SIM | 0,0000% |
| 30/11/2018 | SIM | 0,0000% |
| 02/01/2019 | SIM | 0,0000% |
| 30/01/2019 | SIM | 0,0000% |
| 06/03/2019 | SIM | 0,0000% |
| 01/04/2019 | SIM | 0,0000% |
| 02/05/2019 | SIM | 0,0000% |
| 30/05/2019 | SIM | 0,0000% |
| 02/07/2019 | SIM | 0,0000% |
| 31/07/2019 | SIM | 0,0000% |
| 30/08/2019 | SIM | 0,0000% |
| 02/10/2019 | SIM | 0,0000% |
| 30/10/2019 | SIM | 0,0000% |
| 02/12/2019 | SIM | 0,0000% |
| 02/01/2020 | SIM | 0,0000% |
| 30/01/2020 | SIM | 0,0000% |
| 03/03/2020 | SIM | 0,0000% |
| 01/04/2020 | SIM | 0,0000% |
| 30/04/2020 | SIM | 0,0000% |
| 01/06/2020 | SIM | 0,0000% |
| 01/07/2020 | SIM | 0,0000% |
| 30/07/2020 | SIM | 0,0000% |
| 01/09/2020 | SIM | 0,0000% |
| 30/09/2020 | SIM | 0,0000% |
| 30/10/2020 | SIM | 0,0000% |
| 02/12/2020 | SIM | 0,0000% |
| 30/12/2020 | SIM | 0,0000% |
| 01/02/2021 | SIM | 0,0000% |
| 03/03/2021 | SIM | 0,0000% |
| 31/03/2021 | SIM | 0,0000% |

|            |     |           |
|------------|-----|-----------|
| 30/04/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 01/06/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 30/06/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 30/07/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 01/09/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 30/09/2021 | SIM | 100,0000% |

## 2.2.20. AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL

O saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, acrescido da Atualização Monetária, será pago em 96 (noventa e seis) parcelas sucessivas, nos valores e datas de vencimento e demais condições especificadas na tabela abaixo, sendo que a primeira parcela será devida em 01 de novembro de 2016 e a última parcela em 02 de outubro de 2024, conforme tabela disposta no Anexo II do Termo de Securitização e na tabela acima de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNa \times Ta_i, \text{ onde:}$$

$AM_i$  = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNa$  = conforme definido acima;

$Ta_i$  = i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo II do Termo de Securitização e na tabela abaixo.

Farão jus aos pagamentos relativos aos CRI IPCA aqueles que sejam titulares de CRI IPCA ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das Datas de Pagamento dos CRI IPCA.

O pagamento efetivo dos Juros será feito em parcelas consecutivas, sem carência, sendo o primeiro pagamento em 01 de novembro de 2016, em cada uma das datas de pagamento estabelecidas no Anexo II do Termo de Securitização e na tabela abaixo (cada uma, uma "Data de Pagamento dos Juros dos CRI IPCA").

O saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, será amortizado em uma única parcela devida em 30 de setembro de 2021 de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = (VN_e \times Ta_i)$$

Onde:

$AM_i$  = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNe$  = saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$Ta_i$  = i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo II ao Termo de Securitização.

## 2.2.21. PREÇO E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

Os CRI serão subscritos durante o prazo de 6 (seis) meses contados da data de publicação do Aviso ao Mercado relativos à distribuição pública dos CRI.



O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Valor Nominal Unitário (atualizado no caso dos CRI IPCA), acrescido da sua Remuneração, calculado de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI até a data da sua efetiva subscrição e integralização, sendo admitido ágio ou deságio.

A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização, por meio da BM&FBOVESPA ou da CETIP.

Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI, líquidos dos custos da distribuição e do caixa livre de utilização pela Emissora, serão utilizados para a integralização das Debêntures pela Emissora, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

A Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, comprometeu-se a direcionar os recursos da integralização das Debêntures, única e exclusivamente, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Emissora, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Emissora na forma do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes.

#### **2.2.22. RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL**

A Devedora poderá, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão das Debêntures, ou seja, a partir do dia 04 de agosto de 2018, inclusive, promover o Resgate Antecipado Facultativo Total ou a Amortização Extraordinária Facultativa Parcial das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que a definição da série para qual será realizado o Resgate Antecipado Facultativo Total e/ou o Amortização Extraordinária Facultativa Parcial será realizada a critério exclusivo da Devedora.

Adicionalmente, a Devedora realizará o resgate antecipado total das Debêntures DI e/ou das Debêntures IPCA ("Resgate Antecipado Obrigatório Total DI" e "Resgate Antecipado Obrigatório Total IPCA", respectivamente, e em conjunto "Resgate Antecipado Obrigatório Total"), nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, caso, após 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis DI e/ou do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis IPCA, não tenha sido efetivado o registro do referido Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis DI e/ou Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis IPCA no Cartório de Registro de Imóveis competente, ou a qualquer momento seja verificada a impossibilidade do registro conforme decisão judicial final da qual não caiba recurso, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI e/ou do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis

Nas hipóteses mencionadas anteriormente, a Emissora promoverá o consequente Resgate Antecipado Total ou a Amortização Extraordinária Parcial dos CRI.

O resgate antecipado total dos CRI DI será realizado mediante o pagamento pela Emissora do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, enquanto que a amortização extraordinária parcial terá como base o pagamento de percentual sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI a ser amortizado, sendo que em ambos os casos haverá acréscimo de Remuneração dos CRI DI calculada, *pro rata temporis*, desde a data do último pagamento da Remuneração dos CRI DI prevista no Anexo II do Termo de Securitização e na tabela constante do item “2.2.19 Remuneração dos CRI DI deste Prospecto”, até a data do efetivo resgate ou amortização, conforme o caso e de prêmio flat incidente sobre o valor do Resgate Antecipado Total ou da Amortização Extraordinária Parcial, conforme o caso, equivalente a 0,50% (cinco décimos por cento).

A Devedora deverá informar o percentual do PU a ser amortizado (“Percentual”) no caso de amortização extraordinária parcial. O Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI IPCA ou a amortização extraordinária parcial dos CRI IPCA será realizado mediante o pagamento pela Emissora do maior dentre os seguintes valores: (i) saldo devedor dos CRI IPCA, ou, no caso de amortização extraordinária facultativa parcial dos CRI IPCA, Percentual sobre o saldo devedor dos CRI IPCA acrescido de prêmio flat equivalente a 0,50% (cinco décimos por cento), ou (ii) o somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI IPCA remanescentes, devidamente atualizadas monetariamente até a efetiva data do pagamento antecipado em questão, descontados pela taxa referenciada pelo cupom da NTN-B de duration mais próxima ao prazo remanescente das parcelas de amortização dos CRI IPCA ainda não pagas na data do resgate antecipado facultativo total dos CRI IPCA ou da amortização extraordinária facultativa parcial dos CRI IPCA, acrescido exponencialmente do Prêmio de Risco definido após o Procedimento de Bookbuilding, calculado conforme fórmula abaixo:

$$PMP = \frac{\sum_{k=1}^n \frac{PMT_k}{(1+i)^{\frac{dk}{252}}} \times d_k}{PU} \times \frac{1}{252}$$

Onde:

PMP = Prazo Remanescente das Parcelas de Amortização dos CRI IPCA.

PMT<sub>k</sub> = valor unitário referente ao pagamento "k" atualizado monetariamente até a data de resgate.

PU = saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, atualizado pela Atualização Monetária, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA na data de atualização extraordinária ou resgate antecipado.

i = a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*

dk = Dias Úteis a decorrer (da data de resgate ou amortização extraordinária até a data da PMT<sub>k</sub>).

n = número total de PMT consideradas.

k = pagamentos remanescentes das Debêntures IPCA.

$$\text{ValorResgate} = \sum_{k=1}^n \frac{PMT_k}{(1+r)^{\frac{dk}{252}}} \times \text{Percentual}$$

Onde:

ValorResgate = valor do resgate antecipado dos CRI IPCA ou valor da amortização extraordinária dos CRI IPCA.

PMT<sub>k</sub> = acima definido.

r = cupom da NTN-B de *duration* mais próxima ao Prazo Remanescente das Parcelas de Amortização dos CRI IPCA, acrescido exponencialmente do Prêmio de Risco, definido após o Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais.

dk = acima definido.

n = acima definido.

k = acima definido.

Percentual = acima definido, ou 100% no resgate antecipado facultativo total

O saldo remanescente dos CRI IPCA deve ser igual à (1-Percentual) multiplicado pelo PU a ser amortizado no caso de amortização extraordinária parcial.

A Emissora realizará o Resgate Antecipado Obrigatório Total, caso (i) após 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data de assinatura dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, os referidos instrumentos não tenham sido efetivamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis

competente, ou a qualquer momento seja verificada a impossibilidade do registro conforme decisão judicial final da qual não caiba recursos, nos termos da Cláusula 3.1.3.3 dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel; e/ou (ii) haja o pagamento de Multa Indenizatória, nos termos da Cláusula 10.12 e seguintes do Contrato de Cessão.

O Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI será realizado no prazo previsto na Cláusula 6.9.1 do Termo de Securitização, mediante o pagamento pela Emissora do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI e do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração de cada série, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, e acrescido de prêmio calculado (a) conforme a Cláusula 6.5 do Termo de Securitização, para os CRI DI, e (b) conforme a Cláusula 6.6 do Termo de Securitização, para os CRI IPCA.

Caso a Emissora realize o Resgate Antecipado Total ou a Amortização Extraordinária Parcial dos CRI, referida Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário, a BM&FBOVESPA e a CETIP a realizar os procedimentos necessários a efetivação da Amortização Extraordinária e/ou O Resgate Antecipado, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

A Amortização Extraordinária Parcial dos CRI será realizada de forma proporcional entre todos os CRI que foram objeto do Resgate Antecipado Total ou da Amortização Extraordinária Parcial, sendo que, as parcelas de amortização do valor de principal dos CRI serão diminuídas proporcionalmente, de forma que o novo fluxo de pagamento dos CRI apresentará o mesmo prazo residual de vencimento anteriormente ao evento de Amortização Extraordinária Parcial, e deverá ser apresentado à CETIP.

## **2.2.23. VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI**

A Emissora declarará o vencimento antecipado dos CRI e exigirá da Devedora, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, o imediato e integral pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário não amortizado, atualizado, no caso dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, dos CRI imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo dos Encargos Moratórios, dos prêmios previstos nas Cláusulas 6.5 e 6.6 do Termo de Securitização, conforme o caso, bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos nos termos do Termo de Securitização (“Montante Devido Antecipadamente”), na data que tomar ciência da ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”):

- (i) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, da Alsupra e/ou da BSC, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, exceto no caso da Reorganização Societária;
- (ii) requerimento de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial da Devedora, da Alsupra ou da BSC, sem contestação e realização de depósito elisivo pela Devedora, pela Alsupra ou pela BSC, conforme aplicável, no prazo legal;
- (iii) transformação da Devedora de sociedade por ações em sociedade limitada ou qualquer outro tipo societário;
- (iv) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora, da Alsupra e/ou da BSC, e/ou de quaisquer de suas controladas, diretas e/ou

indiretas, e/ou de coligadas, decorrente(s) de títulos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida celebrada com quaisquer terceiros envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais);

(v) se a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o Contrato de Cessão, ou qualquer uma de suas disposições, desde que tais disposições possam resultar em um impacto adverso relevante nos CRI, forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis, por decisão judicial transitada em julgada;

(vi) caso os recursos obtidos com as Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação dos Recursos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures);

(vii) descumprimento pela Devedora, Alsupra e/ou BSC de qualquer obrigação pecuniária oriunda das Debêntures, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto para obrigações pecuniárias que possuam outro prazo de cura já definido na Escritura de Emissão, observado, ainda, o estabelecido na Cláusula 6.10.4 do Termo de Securitização; e

(viii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, Alsupra e/ou BSC, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, exceto no caso da Reorganização Societária.

6.10.1.1. Ocorrido qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, os CRI tornar-se-ão automaticamente vencidos, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, neste sentido, obrigando-se a Emissora a realizar, nos termos da Cláusula 6.13 do Termo de Securitização, o pagamento do Montante Devido Antecipadamente.

Adicionalmente, tão logo a Emissora tome ciência dos eventos descritos abaixo, não sanados no prazo de cura, deverá adotar as providências previstas na Cláusula 6.11 do Termo de Securitização (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos”):

(i) se qualquer outro Documento da Operação (exceto pelo Contrato de Cessão), ou qualquer uma de suas disposições forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis, por decisão judicial transitada em julgada;

(ii) alteração ou modificação do objeto social disposto no Estatuto Social da Devedora que modifique substancialmente as atividades por ela praticadas atualmente;

(iii) alienação, cisão, fusão ou incorporação ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, a Alsupra ou a BSC, que resulte em alteração de Controle da Devedora, bem como da Alsupra e/ou da BSC, salvo se (a) a referida operação não implicar na redução do último rating anual da Devedora, ou (b) caso a operação implique na redução do referido rating da Devedora, (b.1) não seja obtida a anuência do Debenturista após ter sido comunicado pela Devedora até a data da ocorrência da respectiva operação, observado que o Debenturista deverá se manifestar em até 20 (vinte) dias contados do recebimento da referida comunicação, sob pena de que, após o referido prazo, a anuência será considerada como não obtida, ou (b.2) em caso de não obtenção da anuência do Debenturista, não for realizado o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, sendo que, nesta hipótese, a Devedora deverá comunicar a sua intenção em realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, de acordo com o estabelecido no item 6.2.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data na qual a anuência não foi obtida, bem como não será aplicável o período de lock-up estabelecido na Cláusula 6.2.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como não serão devidos os prêmios estabelecidos nos itens 6.2.5 e 6.2.6 da Escritura de Emissão de Debêntures; ou (c) referida operação consistir na Reorganização Societária;

(iv) descumprimento pela Devedora, Alsupra e/ou BSC de qualquer obrigação pecuniária oriunda dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto para obrigações pecuniárias que possuam outro prazo de cura já definido nos Documentos da Operação, observado, ainda, o estabelecido na Cláusula 6.10.4 do Termo de Securitização;

(v) redução do capital social da Devedora, sem a prévia aprovação dos Debenturistas, exceto se (a) para a absorção de prejuízos, (b) para os fins da Reorganização Societária, ou (c) se a referida redução do capital social da Emissora tiver sido previamente aprovada nos termos da Cláusula 6.16 do Termo de Securitização;

(vi) inadimplemento, pela Devedora, pela Alsupra e/ou pela BSC, e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, e/ou coligadas, de qualquer obrigação pecuniária envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) não sanado: (a) no prazo previsto no respectivo contrato, se houver, ou (b) caso não haja um prazo de cura específico no respectivo contrato, no prazo de até 10 (dez) dias da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto se validamente comprovado, neste prazo, a critério do Debenturista, que o pagamento não era devido, por qualquer razão;

(vii) realização de qualquer pagamento de dividendos pela Devedora, de juros sob capital próprio ou de qualquer tipo de participação nos resultados pela Devedora caso esteja em curso de um Evento de Vencimento Antecipado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora em vigor nesta data;

(viii) inadimplemento, pela Devedora, pela Alsupra e/ou pela BSC, de qualquer obrigação não pecuniária ou obrigação pecuniária que não aquelas previstas no item (iv) acima e no item (vi) da Cláusula 6.10.1 do Termo de Securitização, prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos Documentos da Operação, não sanada em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que for recebido aviso escrito enviado pelo Debenturista à Devedora, exceto para obrigações que possuam outro prazo de cura já definido na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação, observado, ainda, o estabelecido na Cláusula 6.10.4 do Termo de Securitização;

(ix) se a Devedora, a Alsupra, a BSC e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, e/ou coligadas, sofrer protesto de título em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), por cujo pagamento seja responsável e que no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do respectivo protesto, (a) não seja comprovado que tal protesto foi efetuado por erro ou má-fé e terceiro, (b) o protesto não for cancelado ou sustado, ou (c) a exequibilidade do protesto não for suspensão por decisão judicial;

(x) inadimplemento, pela Devedora, por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, e/ou por suas coligadas, de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou arbitral irrecorrível contra a Devedora, quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, e/ou suas coligadas, em valor unitário ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais);

(xi) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subconvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, e/ou suas coligadas, conforme o caso, e desde que, cumulativamente, (a) tal ato implique diretamente na redução do último rating anual da Devedora, e (b) a referida não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, não seja contestada, tendo sido obtido efeito suspensivo dos seus efeitos, em até 30 (trinta) dias contados da data da sua ocorrência;

(xii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, Alsupra e/ou BSC, na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, provaram-se falsas, incorretas, incompletas ou enganosas na data em que foram prestadas. As declarações prestadas pela Emissora, Alsupra e/ou BSC, na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, incorretas ou incompletas, poderão ser sanadas, quando possível, no prazo até 15 (quinze) Dias Úteis contados em que a Devedora, a Alsupra e/ou a BSC for notificada de tal fato;

(xiii) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Devedora, Alsupra e/ou BSC, desde que, cumulativamente, (a) tal ato afete de forma adversa a capacidade da Devedora, Alsupra e/ou BSC de cumprir qualquer de suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, e (b) o referido ato praticado por autoridade governamental não seja contestado, tendo sido obtido efeito suspensivo dos seus efeitos, em até 30 (trinta) dias contados da data da sua ocorrência;

(xiv) não observância, pela Devedora, dos seguintes índices financeiros cumulativamente (ou seja, a não observância de apenas um dos Índices Financeiros estipulados nos itens “a” e “b” não constituirá um Evento de Vencimento Antecipado), sendo referidos Índices Financeiros calculados pela Devedora até 10 (dez) dias corridos após a divulgação das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora a partir de 2017 (inclusive), a serem verificadas pelo Debenturista anualmente com base nas informações anuais consolidadas divulgadas regulamente pela Devedora (“Verificação Anual pelos Debenturistas”), observando-se que a primeira Verificação Anual pelos Debenturistas ocorrerá com base nos resultados de 31 de dezembro de 2016 (“Índice Financeiro”):

(a) relação entre Dívida Líquida e EBTIDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes.

(b) relação entre:

(1) O índice obtido pela divisão do Caixa e Equivalentes de Caixa somado as Aplicações Financeiras de Curto Prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro), por empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do Passivo Circulante Gerencial, igual ou superior 1,3 (um inteiro e três décimos) vezes; e

(2) O índice obtido pela divisão do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro), por pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do Fluxo de Caixa Gerencial, deduzidos da Receita Financeira Gerencial, igual ou superior 1,5 (um inteiro e cinco décimos) vezes.

(c) Para fins do presente inciso “xvi” aplicar-se-ão as seguintes definições:

“Dívida Líquida” significa, com base nas últimas demonstrações financeiras anuais completas da Devedora divulgada ao mercado e à CVM: (a) o somatório de empréstimos, financiamentos, excluindo-se as obrigações por aquisições de bens e as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; (b) menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras); e

“EBTIDA Ajustado Consolidado Gerencial” significa, com base nas últimas demonstrações financeiras anuais completas da Devedora divulgada ao mercado e à CVM: o lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, como por exemplo venda de ativos e reavaliação de ativos.

(xv) descumprimento de qualquer obrigação anticorrupção, quando aplicável, e de sentença condenatória transitada em julgado, em razão da prática, pela Devedora, de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo, proveito criminoso da prostituição ou danos ao meio ambiente;

(xvi) se ocorrer a cassação da licença ambiental relativa ao Imóvel Garantia ou se durante a vigência da Escritura de Emissão de Debêntures for constatado que o Imóvel Garantia (a) possui restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico, paleontológico e histórico, ou que o tomador não cumpre exigências estabelecidas pelo órgão competente; ou (b) está localizado em terras de ocupação indígena e quilombola e unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente;

(xvii) ocorrência de (a) sinistro total no Imóvel Garantia ou (b) sinistro parcial caso o prazo estimado para conclusão da reconstrução do Imóvel Garantia seja superior ao período de cobertura do seguro de perda de receitas do Imóvel Garantia, nos termos da Cláusula 4.14 e seguintes do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou caso haja negativa da seguradora para o pagamento da indenização devida, nos termos da Cláusula 4.14.4 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e/ou

(xviii) (A) não recomposição (i) do Fundo de Liquidez DI; e (ii) do Fundo de Liquidez IPCA; e (B) a utilização (i) do Fundo de Liquidez DI por 3 (três) meses consecutivos ou 6 (seis) meses não consecutivos; e (ii) do Fundo de Liquidez IPCA por 3 (três) meses consecutivos ou 6 (seis) meses não consecutivos.

Para os fins do disposto no inciso “xiv” da Cláusula 6.10.2 do Termo de Securitização, em cada Verificação Anual pela Emissora, o Índice Financeiro deverá ser calculado pela Devedora com base nas normas contábeis vigentes à época da elaboração das demonstrações financeiras da Devedora e deverá ser enviada à Emissora memória de cálculo do Índice Financeiro acompanhado de todos os documentos necessários a sua verificação até a data mencionada no item “xiv” da Cláusula 6.10.2. do Termo de Securitização. Desse modo, a Devedora desde já se compromete durante toda a vigência das Debêntures, a apresentar à Emissora, todas as informações contábeis necessárias para que esses possam verificar o Índice Financeiro com base nas informações contábeis derivadas das demonstrações financeiras da Devedora que, por sua vez, serão auditadas pelos auditores independentes da Devedora à época, devidamente registrados na CVM. A Devedora auxiliará a Emissora no entendimento das informações contábeis a eles fornecidas nos termos desta Cláusula 6.10.3 para que a Emissora possa verificar o Índice Financeiro.

Para os fins do estabelecido no item (vii) da Cláusula 6.10.1 do Termo de Securitização e nos itens (iv) e (viii) da Cláusula 6.10.2 do Termo de Securitização, não será considerado como descumprimento de obrigação pecuniária das Debêntures e/ou dos Documentos da Operação pela Emissora, Alsupra e/ou BSC, caso existam recursos no Fundo de Liquidez IPCA (conforme definido no Termo de Securitização e no Contrato de Cessão) e no Fundo de Liquidez DI (conforme definido no Termo de Securitização e no Contrato de Cessão) em montante suficiente para cumprir com a obrigação pecuniária inadimplida.

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral DI e/ou uma Assembleia Geral IPCA em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência sobre tal evento. Caso (i) a referida Assembleia Geral DI e/ou Assembleia Geral IPCA não seja instalada nem em primeira, nem em segunda convocação, ou (ii) a referida Assembleia Geral DI e/ou Assembleia Geral IPCA seja instalada (a) em primeira convocação, e os Titulares de CRI DI e/ou os Titulares de CRI IPCA representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI DI em Circulação e/ou dos CRI IPCA em Circulação, ou (b) em segunda convocação, e os Titulares de CRI DI e/ou os Titulares de CRI IPCA representando, no mínimo, 2/3 dos presentes, desde que estes representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos Titulares de CRI DI em Circulação e/ou dos Titulares de CRI IPCA,

decidam pela declaração do vencimento antecipado das Debêntures DI e das Debêntures IPCA, conforme o caso, a Emissora deverá formalizar uma ata de assembleia geral de debenturistas aprovando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente dos CRI DI e/ou dos CRI IPCA, conforme o caso, sendo que a Devedora deverá pagar o Montante Devido Antecipadamente no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação enviada pela Emissora nesse sentido, que deverá ser enviada no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data da referida Assembleia Geral DI e/ou Assembleia Geral IPCA de Titulares de CRI (“Prazo para Pagamento Antecipado”). Todavia, caso a respectiva Assembleia Geral DI e/ou a Assembleia Geral IPCA acima mencionada seja instalada e não haja deliberação de Titulares de CRI DI e/ou de Titulares de CRI IPCA representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos respectivos CRI DI em Circulação e/ou CRI IPCA em Circulação contrariamente à declaração do vencimento antecipado das Debêntures DI e/ou das Debêntures IPCA em Circulação, conforme o caso, e conseqüentemente dos respectivos CRI DI e/ou CRI IPCA, a Emissora deverá formalizar uma assembleia geral de debenturistas aprovando a declaração do vencimento antecipado em questão.

Para os fins do estabelecido no item (v), da Cláusula 6.10.2 do Termo de Securitização, a Devedora deverá convocar uma Assembleia Geral DI e/ou uma Assembleia Geral IPCA previamente à realização da redução do seu capital social. Caso (i) a referida Assembleia Geral DI e/ou a Assembleia Geral IPCA não seja instalada nem em primeira, nem em segunda convocação, ou (ii) a referida Assembleia Geral DI e/ou Assembleia Geral IPCA seja instalada (a) em primeira convocação, e os Titulares de CRI DI e/ou os Titulares de CRI IPCA representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI DI em Circulação e/ou dos CRI IPCA em Circulação, ou (b) em segunda convocação, e os Titulares de CRI DI e/ou os Titulares de CRI IPCA representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes, desde que estes representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos Titulares de CRI DI em Circulação e/ou dos Titulares de CRI IPCA decidam pela não aprovação da redução do capital social da Devedora, a Devedora não poderá realizar a redução do seu capital social sob pena de incorrer em um Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático. Todavia, caso a Assembleia Geral DI e/ou a Assembleia Geral IPCA acima mencionada seja instalada e haja deliberação de Titulares de CRI DI e/ou de Titulares de CRI IPCA representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI DI e/ou dos CRI IPCA em Circulação a favor da aprovação da redução do capital social da Devedora, a Emissora deverá formalizar uma Assembleia Geral de Debenturistas DI e/ou uma Assembleia Geral de Debenturistas IPCA aprovando a redução do capital social da Devedora em questão.

Na hipótese de vencimento antecipado na forma das hipóteses acima, a Emissora declarará o vencimento antecipado dos CRI, nos termos indicados do Termo de Securitização, devendo ser entregue notificação neste sentido pela Emissora à Devedora.

Caso o resgate dos CRI não ocorra na forma estipulada no item anterior, além da Remuneração devida, os Encargos Moratórios serão acrescidos ao Montante Devido Antecipadamente, incidentes desde a data em que tais valores seriam devidos até a data de seu efetivo pagamento.

Caso seja decretado o vencimento antecipado das Debêntures, e conseqüentemente, dos CRI, após o recebimento do Montante Devido Antecipadamente, a Emissora efetuará o pagamento integral do saldo do Valor Nominal Unitário não amortizado, atualizado, no caso dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração, dos Encargos Moratórios (se houver), do prêmio previsto nas Cláusulas 6.5 e 6.6 do Termo de Securitização, conforme o caso, bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos, calculados *pro rata temporis* até a data do pagamento dos CRI declarados vencidos antecipadamente. O pagamento acima referido será realizado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis (inclusive) contados do recebimento do Montante Devido Antecipadamente a serem pagos pela Devedora, na forma e prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora, tendo recebido os Créditos Imobiliários, não realize o referido pagamento no prazo acima estipulado, o Agente Fiduciário deverá promover a liquidação dos Patrimônios Separados nos termos da Cláusula Nona do Termo de Securitização.



#### **2.2.24. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário, deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado DI e/ou do Patrimônio Separado IPCA ou promover a liquidação do Patrimônio Separado DI e/ou do Patrimônio Separado IPCA, na hipótese de a Assembleia Geral DI e/ou de Assembleia Geral IPCA deliberar sobre tal liquidação:

- (a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou
- (d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias previstas no Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado DI e/ou do Patrimônio Separado IPCA poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 90 (noventa) dias, contados de notificação formal comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário

Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado DI e/ou do Patrimônio Separado IPCA, deverá ser convocada uma Assembleia Geral DI e/ou uma Assembleia Geral IPCA, conforme o caso, com antecedência de pelo menos 20 (vinte) dias da data de sua realização, na forma estabelecida na Cláusula Décima Segunda do Termo de Securitização e na Lei 9.514/97, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado DI e/ou do Patrimônio Separado IPCA.

A Assembleia Geral DI e/ou a Assembleia Geral IPCA deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado DI e/ou do Patrimônio Separado IPCA, conforme o caso, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado e realizar todas as demais funções a ele atribuídas no Termo, em especial na Cláusula Décima Primeira do Termo de Securitização.

A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados acima e na Cláusula 11.4 do Termo de Securitização.

#### **2.2.25. ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI**

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Tendo em vista a existência de apenas um Patrimônio Separado para a Emissão, as Assembleias Gerais serão realizadas de forma unificada, reunindo todos os titulares de CRI, independentemente de sua Série, com exceção das hipóteses previstas na Cláusula 12.12 abaixo, em que deverão ser realizadas Assembleias Gerais específicas com os Titulares de CRI de cada uma das Séries.

A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela Emissora;
- c) pela CVM; ou
- d) por Titulares de CRI DI e/ou por Titulares de CRI IPCA que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI DI em Circulação e/ou dos CRI IPCA em Circulação.

A convocação da Assembleia Geral DI e/ou a Assembleia Geral IPCA far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de pelo menos 15 (quinze) dias para primeira convocação e de pelo menos 8 (oito) dias para segunda convocação em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI DI e/ou de Titulares de CRI IPCA que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI DI em Circulação e/ou dos CRI IPCA em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização.

Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral DI e/ou a Assembleia Geral IPCA dos Titulares de CRI DI e/ou dos Titulares de CRI IPCA seja publicada conjuntamente com a primeira convocação. Aplicar-se-á à Assembleia Geral DI e a Assembleia Geral IPCA, no que couber, o disposto na Lei 11.076, na Lei 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) ao representante da Emissora;
- b) ao Titular de CRI DI e/ou ao Titular de CRI IPCA eleito pelos Titulares de CRI DI e/ou pelos Titulares de CRI IPCA presentes; ou
- c) à pessoa designada pela CVM.

Sem prejuízo do disposto abaixo em relação à presença do Agente Fiduciário, a Emissora e/ou os Titulares de CRI DI e /ou os Titulares de CRI IPCA poderão 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.

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

A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral DI e/ou em Assembleia Geral IPCA serão tomadas, em qualquer convocação, por Titulares de CRI DI e/ou por Titulares de CRI IPCA, conforme o caso, representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI DI em Circulação e/ou dos CRI IPCA em Circulação, conforme o caso.

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, as aprovações, reprovações e/ou propostas de alterações e de renúncias relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de pelo menos 90% (noventa por cento) dos Titulares de CRI DI em Circulação e/ou de Titulares de CRI IPCA em Circulação, observados os casos de solicitação de *waiver* para qualquer das hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado Automático (inclusive *waiver* antecipado) os quais dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de 75% (setenta e cinco por cento) dos Titulares de CRI DI em Circulação e/ou de Titulares de CRI IPCA em Circulação:

- (i) alteração da Remuneração dos CRI DI, da Remuneração dos CRI IPCA, da Amortização dos CRI DI, da Amortização dos CRI IPCA e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI DI e das Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA, bem como outros valores aplicáveis como atualização monetária ou encargos moratórios;
- (ii) alteração da Data de Vencimento CRI DI e/ou da Data de Vencimento CRI IPCA;
- (iii) alterações nas Debêntures DI e nas Debêntures IPCA, que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI DI e dos Titulares de CRI IPCA, conforme o caso;
- (iv) alterações nas características dos Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados, dos Eventos de Vencimento Antecipado, do Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Obrigatório, dos eventos que ensejam o pagamento da Multa Indenizatória, de quaisquer hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures DI NCE e das Debêntures IPCA; e/ou
- (v) qualquer alteração na presente cláusula e/ou em qualquer quórum de deliberação das Assembleias Gerais previsto no Termo de Securitização ou em qualquer Documento da Operação.

As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI DI em Assembleias Gerais DI e/ou pelos Titulares de CRI IPCA em Assembleias Gerais IPCA, no âmbito de suas competências legais, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI DI em Circulação e/ou de Titulares CRI IPCA em Circulação, independentemente de terem comparecido à respectiva Assembleia Geral DI e/ou Assembleia Geral IPCA ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais.

Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei n.º 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

## **2.3. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA OFERTA**

### **2.3.1. DISTRIBUIÇÃO DOS CRI**

A distribuição dos CRI ocorrerá por meio de distribuição pública com intermediação dos Coordenadores, com o auxílio das Instituições Participantes.

### **2.3.2. PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO E COLOCAÇÃO DOS CRI**

Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob regime misto de garantia firme e de melhores esforços de colocação, em conformidade com a Instrução CVM nº 414 e a Instrução CVM nº 400, e nos termos do Contrato de Distribuição. Os CRI serão depositados para distribuição **(i)** no mercado primário, por meio (a) do MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP, e/ou (b) DDA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da CETIP e/ou da

BM&FBOVESPA, conforme o caso; e **(ii)** no mercado secundário, no (a) CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP, e/ou e (b) PUMA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, em mercado de bolsa, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso.

A distribuição pública dos CRI contará com: (i) garantia firme de subscrição e liquidação prestada pelos Coordenadores da Garantia Firme, de forma individual e não solidária, até o montante de R\$112.500.000,00 (cento e doze milhões e quinhentos mil reais), em proporção a ser definida após o Procedimento de *Bookbuilding* e no Dia útil anterior à Primeira Data de Integralização, observado o seguinte cálculo:  $50/175 * (R\$175.000.000,00 - \text{o volume de CRI, conforme definido no Procedimento de } Bookbuilding) \text{ para Votorantim, e } 62,5/175 * (R\$175.000.000,00 - \text{o volume de CRI, conforme definido no Procedimento de } Bookbuilding) \text{ para o BTG Pactual; e (ii) melhores esforços de colocação para os demais CRI objeto da Oferta, correspondentes a 62,5/175 (sessenta e dois e meio cento e setenta e cinco avos) dos CRI objeto da Oferta, em montante limitado a R\$62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais) , bem como aqueles decorrentes de eventual exercício da Opção de Lote Adicional e a Opção de Lote Suplementar.}$

Sem prejuízo da Garantia Firme prestada pelos Coordenadores da Garantia Firme, conforme previsto na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização e na Cláusula 5.5 do Contrato de Distribuição, a Emissora subscreverá e integralizará parcela correspondente a 62,5/175 (sessenta e dois e meio cento e setenta e cinco avos) dos os CRI inicialmente ofertados (os quais não estão abrangidos pela Garantia Firme de subscrição e liquidação outorgada pelos Coordenadores da Garantia Firme) e que, : (i) não venham a ser subscritos e integralizados pelos investidores; observado o montante máximo de R\$62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais) (“Compromisso de Subscrição da Securitizadora”).

Adicionalmente, os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI aos Investidores a partir da (a) concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) divulgação do Anúncio de Início; e (c) disponibilização do Prospecto Definitivo para os Investidores, o que ocorrer por último. A distribuição pública dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso, observado o plano de distribuição.

O prazo de distribuição dos CRI é de 6 (seis) meses contados da data de publicação do Aviso ao Mercado, nos termos da regulamentação aplicável, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Para fins de recebimento dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI, será considerado, como “Período de Reserva”, o período compreendido entre os dias 12 de agosto de 2016, inclusive, e 09 de setembro de 2016, inclusive, enquanto o “Período de Reserva para Pessoas Vinculadas” corresponderá ao período compreendido entre os dias 12 de agosto de 2016, inclusive, e 30 de agosto de 2016, inclusive, (encerrando-se, portanto, 7 (sete) Dias Úteis antes do encerramento do Período de Reserva).

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados, exceto o Aviso ao Mercado que será publicado no jornal “Valor Econômico”, de modo a garantir aos Investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou não os CRI.

O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Devedora, elaborará plano de distribuição dos CRI, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, no que diz respeito ao esforço de dispersão dos CRI, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Devedora, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; e (iii) que os representantes de venda

das Instituições Participantes do consórcio de distribuição recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória, e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”).

Os Coordenadores conduzirão o procedimento de coleta de intenções de investimento, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e do artigo 44 da Instrução CVM nº 400, para os Investidores Institucionais e Não Institucionais, no âmbito da Oferta, com recebimento de reservas, sem fixação de lotes máximos ou mínimos, para a definição, em conjunto com a Emissora e a Devedora, (i) da Remuneração aplicável aos CRI, (ii) da quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das Séries, e (iii) do exercício ou não da Opção de Lote Suplementar e/ou da Opção de Lote Adicional.

Após o encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*, o Coordenador Líder verificará a demanda para os CRI DI e para os CRI IPCA, cabendo ao Coordenador Líder, em conjunto com a Devedora, decidir o volume de emissão em cada uma das Séries.

A Garantia Firme de subscrição e liquidação e o Compromisso de Subscrição da Securitizadora poderão ser exercidos nos CRI da Série de sua respectiva escolha. Adicionalmente, o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores e do Compromisso de Subscrição da Securitizadora será feito pelo percentual máximo proposto para a Remuneração dos CRI, replicando o percentual para todos os CRI da respectiva série.

Até o sexagésimo dia após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* (“Data de Exercício da Garantia Firme”), os Coordenadores da Garantia Firme deverão exercer a Garantia Firme de subscrição e liquidação sobre o saldo dos CRI que não foram efetivamente colocados, isto é, subscritos e integralizados. Ainda, a Emissora deverá exercer o Compromisso de Subscrição da Securitizadora caso existam CRI não subscritos e integralizados após o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores da Garantia Firme.

Os CRI que venham a ser emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar (conforme abaixo definidas) serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.

Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, observado o exercício da Garantia Firme e do Compromisso de Subscrição da Securitizadora previsto na Cláusula 5.5 do Contrato de Distribuição.

Em nenhuma hipótese, a Garantia Firme de subscrição e liquidação e o Compromisso de Subscrição da Securitizadora serão exercidos em favor de quaisquer outras Instituições Participantes que venham a aderir ao Contrato de Distribuição por meio da celebração do respectivo termo de adesão.

Caso a Garantia Firme e o Compromisso de Subscrição da Securitizadora sejam exercidos os CRI adquiridos poderão ser revendidos no mercado secundário por meio do CETIP21 e/ou PUMA, por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição, portanto, à sua negociação.

Havendo exercício da Garantia Firme e/ou do Compromisso de Subscrição da Securitizadora, os CRI poderão ser colocados em qualquer das empresas que integrem o conglomerado financeiro de cada um dos Coordenadores da Garantia Firme e do Emissora, conforme o caso.

A Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Devedora, poderá optar por 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 (“Opção de Lote Adicional”).

Por sua vez, o Coordenador Líder, após consulta e concordância prévia da Emissora e da Devedora, com o propósito exclusivo de atender excesso de demanda constatado no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24

da Instrução CVM 400, poderá optar por distribuir um lote suplementar de CRI de até 15% (quinze por cento) da quantidade dos CRI originalmente ofertados (“Opção de Lote Suplementar”).

Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores profissionais e/ou qualificados, observando o seguinte direcionamento da distribuição (“Direcionamento da Oferta”): (i) até 20% (vinte por cento) de Investidores Institucionais; e (ii) até 80% (oitenta por cento) de Investidores Não Institucionais.

Na hipótese de não ser atingido o montante originalmente previsto para o Direcionamento da Oferta destinado aos Investidores Não Institucionais, os CRI restantes serão direcionados para os Investidores Institucionais. Assim como, na hipótese de não ser atingido o montante originalmente previsto para o Direcionamento da Oferta destinado aos Investidores Institucionais, os CRI restantes serão direcionados para os Investidores Não Institucionais.

Caso seja apurado durante o Procedimento de *Bookbuilding* que a demanda para a distribuição dos CRI é insuficiente para respeitar o Direcionamento da Oferta, poder-se-á proceder à realocação da distribuição, em conformidade com a demanda verificada.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, será aceita a participação de investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, com possibilidade de reservas antecipadas e sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta.

As Pessoas Vinculadas poderão realizar reservas no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas.

As reservas das Pessoas Vinculadas e dos Investidores Não Institucionais serão realizadas por meio do recebimento de Pedidos de Reserva irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto quanto à suspensão e ao cancelamento da Oferta, quanto à alteração ou modificação das circunstâncias e revogação da Oferta e nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e do 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 400.

As Pessoas Vinculadas estarão sujeitas às regras e restrições aplicáveis a Investidores Não Institucionais previstas no Prospecto Preliminar e no Contrato de Distribuição, exceto as Pessoas Vinculadas qualificadas como Investidores Não Institucionais, as quais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Caso seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva realizados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, exceto pela colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Não Institucionais (e, portanto, estejam alocados dentro da parcela do Direcionamento da Oferta destinado a Investidores Não Institucionais) e tenham apresentado Pedidos de Reserva dentro do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme autorizado no âmbito do procedimento de registro da Oferta, nos termos da Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005. Adicionalmente, Pessoas Vinculadas admitidas nos termos acima estarão sujeitas às mesmas regras e restrições aplicáveis a Investidores Não Institucionais previstas no Contrato de Distribuição e no Prospecto Preliminar.

Sem prejuízo da Garantia Firme prestada pelos Coordenadores da Garantia Firme, conforme previsto na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização e na Cláusula 5.5 do Contrato de Distribuição, a Emissora subscreverá e integralizará parcela correspondente a 62,5/175 (sessenta e dois e meio cento e setenta e cinco avos) dos os CRI inicialmente ofertados (os quais não estão abrangidos pela Garantia Firme de subscrição e liquidação outorgada pelos Coordenadores da Garantia Firme) e que não venham a ser subscritos e integralizados pelos investidores; observado o montante máximo de R\$62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais) (“Compromisso de Subscrição da Securitizadora”).

O Compromisso de Subscrição da Securitizadora previsto na Cláusula 5.5 do Contrato de Distribuição está condicionado (i) ao atendimento integral das Condições Suspensivas; e (ii) ao fato de, após o Procedimento de Bookbuilding existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito por investidores e que não tenha sido objeto da Garantia Firme de subscrição e liquidação prevista no Contrato de Distribuição.

Caso seja verificada a hipótese prevista na Cláusula 5.5 do Contrato de Distribuição, (i) os CRI a serem subscritos e integralizados pela Securitizadora serão alocados em qualquer uma das séries a critério exclusivo da Securitizadora, e (ii) a subscrição e integralização de tais CRI pela Securitizadora será feita pelo percentual máximo proposto para a Remuneração dos CRI.

Não será devida qualquer contraprestação pecuniária à Emissora em decorrência do compromisso de subscrição e integralização mencionado na Cláusula 5.5. do Contrato de Distribuição.

Caso a Emissora subscreva e integralize CRI na forma da Cláusula 5.5 do Contrato de Distribuição, os CRI subscritos pela Emissora poderão ser revendidos no mercado secundário por meio do CETIP21 e/ou PUMA, por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição, portanto, à sua negociação.

A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização dos CRI, dentro do Prazo de Colocação, devendo os Coordenadores divulgar o Anúncio de Encerramento no prazo previsto na legislação aplicável, nos termos do Contrato de Distribuição.

Os interessados em adquirir CRI no âmbito da Oferta poderão, quando da colocação dos respectivos Pedidos de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta a uma taxa mínima (indicada no Pedido de Reserva) de Remuneração, sendo esta taxa condição de eficácia do Pedido de Reserva e de aceitação da Oferta.

Os Coordenadores neste ato recomendam formalmente à Emissora e à Devedora que, a seu exclusivo critério, considerem e decidam sobre a necessidade de contratação de instituição para desenvolvimento de atividade de formador de mercado para os CRI, com o objetivo de (i) realizar operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI e (ii) proporcionar um preço de referência para a negociação dos CRI no mercado secundário.

#### Oferta Não Institucional

Conforme previsto no Direcionamento da Oferta, o montante equivalente a 80% (oitenta por cento) dos CRI será destinado à colocação pública prioritária junto aos Investidores Não Institucionais que preencherem e apresentarem aos Coordenadores ou às Instituições Participantes os respectivos Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, de maneira irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto para suspensão e cancelamento da Oferta e para alteração, modificação ou revogação da Oferta (“Oferta Não Institucional”). A Oferta Não Institucional ocorrerá de acordo com as condições a seguir expostas:

- (i) cada um dos Investidores Não Institucionais deverá efetuar um Pedido de Reserva, perante os Coordenadores ou as Instituições Participantes, devendo ter preenchido o Pedido de Reserva, observado que:
  - (a) os Investidores Não Institucionais que não sejam Pessoas Vinculadas, deverão apresentar seus respectivos Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva;
  - (b) os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão apresentar os respectivos Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas. O Investidor Não Institucional que seja Pessoa Vinculada deverá indicar, obrigatoriamente, no seu Pedido de Reserva, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pelos Coordenadores ou pela respectiva Instituição Participante; e

- (c) os Investidores Não Institucionais, exceto as Pessoas Vinculadas qualificadas como Investidores Não Institucionais, participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, juntamente com os Investidores Institucionais, farão parte da definição da Remuneração dos CRI;
- (ii) no Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais poderão indicar uma taxa mínima de Remuneração, desde que não seja superior à taxa máxima determinada para a Remuneração dos CRI DI e para a Remuneração dos CRI IPCA, sendo esta taxa condição de eficácia do Pedido de Reserva e de aceitação da Oferta;
- (iii) o Pedido de Reserva do Investidor Não Institucional será cancelado caso a taxa de juros mínima referente à Remuneração, por ele indicada, seja superior à taxa da Remuneração estabelecida no Procedimento de *Bookbuilding*;
- (iv) foi concedida pela CVM a dispensa da vedação prevista no artigo 55 da Instrução CVM nº 400, nos termos do inciso I, alínea “c”, da Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005, tendo em vista que: (a) a data de término dos pedidos de reserva efetuados por Investidores caracterizados como Pessoas Vinculadas será, no mínimo, 7 (sete) Dias Úteis anteriores ao encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*; e (b) as Pessoas Vinculadas qualificadas como Investidores Não Institucionais estão sujeitas às mesmas condições que os demais investidores da Oferta Não Institucional. Desta forma, em caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI, os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Não Institucionais, preenchidos durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, não serão cancelados, e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Não Institucionais, preenchidos fora do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, serão cancelados;
- (v) caso o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, seja igual ou inferior a 80% (oitenta por cento) dos CRI, todos os Pedidos de Reserva serão integralmente atendidos e os CRI remanescentes serão destinados aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional (conforme detalhado abaixo);
- (vi) caso o total de CRI correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, os CRI destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI;
- (vii) os Coordenadores, em comum acordo com a Emissora, poderão manter a quantidade de CRI inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou elevar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os Pedidos de Reserva, observado, no caso de atendimento parcial dos Pedidos de Reserva, o critério de rateio do item (vi) acima;
- (viii) após a concessão do registro da Oferta pela CVM, até as 17 (dezessete) horas do Dia Útil imediatamente posterior à data de publicação do Anúncio de Início, serão informados a cada Investidor Não Institucional, pelos Coordenadores ou pela Instituição Participante que recebeu o respectivo Pedido de Reserva, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência: (a) a data de subscrição e integralização dos CRI; (b) a quantidade de CRI alocada ao referido Investidor Não Institucional e seu respectivo valor do investimento, observados, se for o caso, os critérios de rateio previstos no item (vi) acima e o valor indicado no Pedido de Reserva e de possibilidade de cancelamento do Pedido de Reserva; e (c) a Remuneração dos CRI;



- (ix) cada Investidor Não Institucional deverá pagar o Preço de Integralização dos CRI aos Coordenadores ou à Instituição Participante que recebeu o respectivo Pedido de Reserva, à vista, em moeda corrente nacional, com recursos imediatamente disponíveis;
- (x) o Pedido de Reserva do Investidor Não Institucional será automaticamente cancelado caso não haja pagamento pontual junto aos Coordenadores ou à Instituição Participante onde o Pedido de Reserva do Investidor Não Institucional tenha sido realizado;
- (xi) os Coordenadores ou a Instituição Participante junto à qual o Pedido de Reserva do Investidor Não Institucional tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o número de CRI alocado ao respectivo Investidor Não Institucional;
- (xii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenadores ou pela Emissora aos Investidores; e
- (xiii) os itens acima estarão sujeitos ao disposto quanto à suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, nos termos do artigo 19 e seguintes da Instrução CVM n.º 400.

#### Oferta Institucional

Os CRI que não tiverem sido alocados aos Investidores Não Institucionais serão destinados aos Investidores Institucionais de acordo com o seguinte procedimento (“Oferta Institucional”):

- (i) os Investidores Institucionais interessados em subscrever CRI deverão apresentar suas ordens de investimento aos Coordenadores ou às Instituições Participantes na data de encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores mínimos e máximos de investimento;
- (ii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deve assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos necessários para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding*;
- (iii) os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas participarão do Procedimento de *Bookbuilding* no limite de 100% do valor da Oferta Institucional;
- (iv) os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas não farão jus à dispensa da vedação prevista no artigo 55 da Instrução CVM 400, nos termos do inciso I, alínea “c”, da Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005, concedida exclusivamente no âmbito da Oferta Não Institucional;
- (v) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 dos CRI, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento apresentadas por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400;
- (vi) os Coordenadores poderão levar em conta as relações com seus clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Emissora;
- (vii) caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de CRI remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores farão a alocação de forma discricionária;
- (viii) até as 17 (dezessete) horas do Dia Útil imediatamente seguinte à data de publicação do Anúncio de Início, os Investidores Institucionais serão informados, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre: (a) a data de subscrição e integralização dos CRI; (b) a quantidade de CRI alocadas para o referido Investidor Institucional; e (c) a Remuneração dos CRI;

- (ix) cada Investidor Institucional deverá pagar o Preço de Integralização dos CRI alocados, à vista, em moeda nacional, em recursos imediatamente disponíveis; e
- (x) observado o disposto no item (ix) acima, caso não haja pagamento pontual junto aos Coordenadores ou a Instituição Participante onde a ordem de investimento do Investidor Institucional tenha sido realizada, a referida ordem de investimento poderá ser cancelada ou realocada a outros Investidores Institucionais, nas mesmas condições definidas no encerramento do Processo de *Bookbuilding* e a critério discricionário dos Coordenadores, em até 7 (sete) Dias Úteis da data prevista para a devida subscrição e integralização dos CRI.

### 2.3.3. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

O investimento nos CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de *shopping centers*.

### 2.3.4. CRONOGRAMA TENTATIVO

Abaixo, cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

| Ordem dos<br>Eventos | Eventos                                                        | Data Prevista <sup>(1) (2)</sup> |
|----------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1.                   | Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM               | 06/06/2016                       |
| 2.                   | Publicação do Aviso ao Mercado                                 | 04/08/2016                       |
| 3.                   | Disponibilização do Prospecto Preliminar ao Público Investidor | 04/08/2016                       |
| 4.                   | Início do Roadshow                                             | 04/08/2016                       |
| 5.                   | Início do Período de Reserva                                   | 12/08/2016                       |
| 6.                   | Data limite para realização de reservas por Pessoas Vinculadas | 30/08/2016                       |
| 7.                   | Encerramento do Período de Reserva                             | 09/09/2016                       |
| 8.                   | Procedimento de <i>Bookbuilding</i>                            | 09/09/2016                       |
| 9.                   | Registro da Oferta pela CVM                                    | 27/09/2016                       |
| 10.                  | Publicação do Anúncio de Início                                | 29/09/2016                       |
| 11.                  | Disponibilização do Prospecto Definitivo ao Público Investidor | 29/09/2016                       |
| 12.                  | Data de Liquidação Financeira                                  | 30/09/2016                       |
| 13.                  | Data de Início de Negociação dos CRI na BM&FBOVESPA            | 03/10/2016                       |
| 14.                  | Data de Início de Negociação dos CRI na CETIP                  | 03/10/2016                       |
| 15.                  | Divulgação do Anúncio de Encerramento                          | 08/11/2016                       |

<sup>(1)</sup> As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações.

<sup>(2)</sup> Toda e qualquer modificação no Cronograma de Etapas da Oferta deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada pela CVM como modificação da Oferta, conforme os artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. Nessa hipótese, 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, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio, conforme detalhado no item 2.3.14 na página 80 deste Prospecto.

### 2.3.5. REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO

Os CRI serão registrados para distribuição primária e negociação secundária na CETIP e na BM&FBOVESPA, e distribuídos com a intermediação dos Coordenadores, nos termos da Instrução CVM nº 400 e da Instrução CVM nº 414, e do Contrato de Distribuição, sendo a custódia eletrônica e liquidação financeira dos CRI realizada através da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA.

Importante ressaltar que a Oferta está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Cedente, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM 400.

### 2.3.6. REGIME E PRAZO DE COLOCAÇÃO

Cumpridas as Condições Suspensivas estabelecidas no Contrato de Distribuição, os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI aos investidores sob regime misto de colocação. A distribuição pública dos CRI contará com: (i) garantia firme de subscrição e liquidação prestada pelos Coordenadores da Garantia Firme, de forma individual e não solidária, até o montante de R\$112.500.000,00 (cento e doze milhões e quinhentos mil reais), em proporção a ser definida após o Procedimento de *Bookbuilding* e no Dia útil anterior à Primeira Data de Integralização, observado o seguinte cálculo:  $50/175 * (R\$175.000.000,00 - \text{o volume de CRI, conforme definido no Procedimento de Bookbuilding})$  para Votorantim, e  $62,5/175 * (R\$175.000.000,00 - \text{o volume de CRI, conforme definido no Procedimento de Bookbuilding})$  para o BTG Pactual; e (ii) melhores esforços de colocação para os demais CRI objeto da Oferta, correspondentes a 62,5/175 (sessenta e dois e meio cento e setenta e cinco avos) dos CRI objeto da Oferta, em montante limitado a R\$62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais), bem como aqueles decorrentes de eventual exercício da Opção de Lote Adicional e a Opção de Lote Suplementar.

Sem prejuízo da Garantia Firme prestada pelos Coordenadores da Garantia Firme, conforme previsto na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização e na Cláusula 5.5 do Contrato de Distribuição, a Emissora subscreverá e integralizará parcela correspondente a 62,5/175 (sessenta e dois e meio cento e setenta e cinco avos) dos os CRI inicialmente ofertados (os quais não estão abrangidos pela Garantia Firme de subscrição e liquidação outorgada pelos Coordenadores da Garantia Firme) e que: (i) não venham a ser subscritos e integralizados pelos investidores; observado o montante máximo de R\$62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais) (“Compromisso de Subscrição da Securitizadora”).

Adicionalmente, os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI aos Investidores a partir da (a) concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) publicação do Anúncio de Início; e (c) disponibilização do Prospecto Definitivo para os Investidores, o que ocorrer por último. A distribuição pública dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição.

O prazo de distribuição dos CRI é de 6 (seis) meses contados da data de publicação do Aviso ao Mercado, nos termos da regulamentação aplicável, ou até a data de publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

### 2.3.7. COMPROMISSO DE SUBSCRIÇÃO DA EMISSORA

Sem prejuízo da Garantia Firme prestada pelos Coordenadores da Garantia Firme, conforme previsto na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização e na Cláusula 5.5 do Contrato de Distribuição, a Emissora subscreverá e integralizará parcela correspondente a 62,5/175 (sessenta e dois e meio cento e setenta e cinco avos) dos os CRI inicialmente ofertados (os quais não estão abrangidos pela Garantia Firme de subscrição e liquidação outorgada pelos Coordenadores da Garantia Firme) e que, (i) não venham a ser subscritos e integralizados pelos investidores; observado o montante máximo de R\$62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais) (“Compromisso de Subscrição da Securitizadora”).

A subscrição e integralização dos CRI, conforme previsto na Cláusula 5.5 do Contrato de Distribuição deverá ser efetivada pela Emissora até a Data de Liquidação (e observado o Prazo de Colocação previsto na Cláusula 5.1.1 do Contrato de Distribuição).

O compromisso de subscrição e integralização previsto na Cláusula 5.5 do Contrato de Distribuição será válido até 02 de novembro de 2016, inclusive, sendo que este só será mantido caso, nesta data, já tenha sido publicado o Anúncio de Início.

Conforme previsto na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização, a Emissora subscreverá e integralizará os CRI DI e/ou os CRI IPCA inicialmente ofertados que, cumulativamente: (i) não venham a ser subscritos e integralizados pelos investidores, e (ii) não forem objeto de exercício de Garantia Firme de subscrição e liquidação pelos Coordenadores da Garantia Firme até o montante máximo de R\$62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais).

Caso seja verificada a hipótese prevista na Cláusula 5.5 do Contrato de Distribuição, (i) os CRI a serem subscritos e integralizados pela Emissora serão alocados em qualquer uma das séries a critério exclusivo da Emissora, e (ii) a subscrição e integralização de tais CRI pela Emissora será feita pelo percentual máximo proposto para a Remuneração dos CRI.

Não será devida qualquer contraprestação pecuniária à Emissora em decorrência do compromisso de subscrição e integralização mencionado na Cláusula 5.5 do Contrato de Distribuição.

Caso a Emissora subscrava e integralize CRI na forma da Cláusula 5.5 do Contrato de Distribuição, os CRI subscritos pela Emissora poderão ser revendidos no mercado secundário por meio do CETIP21 e/ou PUMA, por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição portanto à sua negociação.

### **2.3.8. PÚBLICO ALVO DA OFERTA, PEDIDOS DE RESERVA E LOTES MÁXIMOS OU MÍNIMOS**

Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores profissionais e/ou qualificados, conforme o Direcionamento da Oferta.

As Pessoas Vinculadas poderão realizar reservas no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas.

As reservas das Pessoas Vinculadas e dos Investidores Não Institucionais serão realizadas por meio do recebimento de Pedidos de Reserva irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto quanto à suspensão e ao cancelamento da Oferta, quanto à alteração ou modificação das circunstâncias e revogação da Oferta e nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e do 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 n.º 400.

Para fins de recebimento dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI, será considerado, como “Período de Reserva”, o período compreendido entre os dias 12 de agosto de 2016, inclusive, e 09 de setembro de 2016, inclusive, enquanto o “Período de Reserva para Pessoas Vinculadas” corresponderá ao período compreendido entre os dias 12 de agosto de 2016, inclusive, e 30 de agosto de 2016, inclusive, (encerrando-se, portanto, 7 (sete) Dias Úteis antes do encerramento do Período de Reserva).

As Pessoas Vinculadas estarão sujeitas às regras e restrições aplicáveis a Investidores Não Institucionais previstas neste Prospecto e no Contrato de Distribuição, exceto as Pessoas Vinculadas qualificadas como Investidores Não Institucionais, as quais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Caso seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva realizados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM n.º 400, exceto pela colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Não Institucionais (e, portanto, estejam alocados dentro da parcela do Direcionamento

da Oferta destinado a Investidores Não Institucionais) e tenham apresentado Pedidos de Reserva dentro do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme autorizado no âmbito do procedimento de registro da Oferta, nos termos da Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005. Adicionalmente, Pessoas Vinculadas admitidas nos termos acima estarão sujeitas às mesmas regras e restrições aplicáveis a Investidores Não Institucionais previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Preliminar.

Não existe fixação de lotes máximos ou mínimos.

#### **2.3.9. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

As despesas abaixo indicadas serão deduzidas dos recursos que integram o Patrimônio Separado, independentemente de qualquer aprovação por parte dos Titulares dos CRI:

- a) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI;
- b) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios razoáveis ou que venham a ser arbitrados pelo juiz, conforme o caso, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado pelo juízo competente, da qual não caibam mais recursos; ou (ii) sejam de responsabilidade da Devedora; e
- c) demais despesas previstas em lei, em regulamentação aplicável e/ou no Termo de Securitização como sendo de responsabilidade dos Patrimônios Separados; e
- d) todos os demais custos e despesas incorridos, inclusive pela Emissora, para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, não compreendidos na descrição acima e que não sejam arcados pela Devedora na forma da Cláusula 10.10 do Contrato de Cessão.

Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita aos Patrimônios Separados, nos termos da Lei 9.514/97, caso os Patrimônios Separados sejam insuficientes para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 13.1 acima, e caso não sejam pagas pela Devedora, nos termos da Cláusula 10.10 do Contrato de Cessão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias para pagamento destas despesas prioritariamente ao Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios dos CRI.

No caso de destituição da Emissora nos termos previstos no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI, na data da respectiva aprovação.

#### **2.3.10. MULTA E JUROS MORATÓRIOS**

Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

### **2.3.11. ATRASO NO RECEBIMENTO DOS PAGAMENTOS**

O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas 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.

### **2.3.12. PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS**

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI até o 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.

Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis entre o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

### **2.3.13. PUBLICIDADE**

Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados na forma de avisos no jornal “Valor Econômico” – ou outro que vier a substituí-lo.

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

### **2.3.14. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DE OFERTA**

A Emissora 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 n.º 400.

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 revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio dos mesmos jornais utilizados para divulgação do Anúncio de Início e Encerramento dos CRI, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM n.º 400. Após a publicação do Anúncio de Retificação, os Coordenadores e as Instituições Participantes somente aceitarão ordens daqueles Investidores que estejam cientes dos termos do Anúncio de Retificação. Na hipótese aqui prevista, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente pelos Coordenadores ou pelas Instituições Participantes 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.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM n.º 400.

### **2.3.15. CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS PARA SUBSTITUIÇÃO DAS INSTITUIÇÕES CONTRATADAS PELA EMISSORA PARA A OFERTA**

#### **2.3.15.1. AUDITORES INDEPENDENTES**

Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM n.º 308, 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 recontração, exceto (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 n.º 308, 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 a 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 mesma 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.

#### **2.3.15.2. 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.

#### **2.3.15.3. CETIP**

A CETIP poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se a CETIP falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; e (iii) a pedido dos Titulares de CRI.

#### **2.3.15.4. BM&FBOVESPA**

A BM&FBOVESPA poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se a BM&FBOVESPA falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; e (iii) a pedido dos Titulares de CRI.

#### **2.3.15.5. 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.

#### **2.3.15.6. BANCO LIQUIDANTE/MANDATÁRIO**

O Banco Liquidante/Mandatário poderá ser substituído caso: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) caso haja renúncia do Banco Liquidante/Mandatário ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e (iii) em comum acordo entre as partes.

#### **2.3.15.7. 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.

#### **2.3.15.8. AGENTE FIDUCIÁRIO**

O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, devendo ser realizada assembleia geral dos Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) por deliberação em Assembleia Geral, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI; ou
- c) por deliberação da maioria dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei n.º 9.514/97.

O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização.

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

Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

#### **2.3.16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e presente Emissão e Oferta poderão ser obtidos junto à Emissora e/ou aos Coordenadores e Instituições Participantes na Seção “*Identificação da Emissora, do Agente Fiduciário, dos Coordenadores, da Devedora, dos Assessores Legais e dos Demais Prestadores de Serviços da Oferta*” na página 34 deste Prospecto Preliminar e/ou à CVM, nos endereços indicados na Seção “*Exemplares do Prospecto*” na página 40 deste Prospecto Preliminar.



### **3. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORESCARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### 3.1. IMPOSTO DE RENDA

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, 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 (artigo 1º da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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 a ser deduzido do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 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 a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (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, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

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% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, com base na Lei n.º 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015 (lei de conversão da Medida Provisória n.º 675, publicada em 22 de maio de 2015). As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532/97). 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 1º 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 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (art. 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 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 (art. 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

### **3.2. INVESTIDORES RESIDENTES OU DOMICILIADOS NO EXTERIOR**

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 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%.

### **3.3. IMPOSTO SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS – IOF**

#### *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 do Conselho Monetário Nacional (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, 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 até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

#### *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, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

#### **4. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### **4.1. ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES**

Partes: A Aliansce, na qualidade de emissora das debêntures simples, não conversíveis em ações, em até 2 (duas) séries, da espécie com garantia real, para colocação privada.

Data de Assinatura: 04 de agosto de 2016.

Objeto: Emissão de até 175.000 Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce, com valor total de, inicialmente, R\$175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), com prazo e remuneração calculados e cobrada de acordo com os índices e critérios convencionados na Escritura de Emissão de Debêntures

#### **4.2. ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI**

Partes: A Cedente, na qualidade de emissora, a Pentágono S.A, Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de Instituição Custodiante.

Data de Assinatura: 12 de setembro de 2016.

Objeto: Emissão de 2 (duas) CCI integrais e sem garantia real imobiliária, pela Cedente, com valor total de a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, que corresponde à totalidade do saldo devedor das Debêntures, com prazo e atualização monetária calculada e cobrada de acordo com os índices e critérios convencionados na Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do Anexo I da Escritura de Emissão de CCI, emitida para representar os Créditos Imobiliários decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, devidos pela Devedora.

#### **4.3. CONTRATO DE CESSÃO**

Partes: A BSC, na qualidade de cedente, a RB Capital Companhia de Securitização, na qualidade de cessionária e a Aliansce, na qualidade de devedora.

Data de Assinatura: 12 de setembro de 2016.

Objeto: cessão e transferência onerosa, pela BSC à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, da totalidade dos Créditos Imobiliários originados da Escritura de Emissão de Debêntures, e representados integralmente pelas CCI. Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora pagará à Cedente o valor de a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, conforme previsto no Termo de Securitização ("Valor da Cessão"). Fica estabelecido que o Valor da Cessão será pago pela Securitizadora 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.

#### **4.4. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO**

Partes: A Emissora, os Coordenadores e a Devedora.

Data de Assinatura: 02 de agosto de 2016.

Objeto: Coordenação, colocação e distribuição pública, pelos Coordenadores, dos CRI da Emissão, sob o regime de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, nos termos da instrução CVM n.º 400 e da Instrução CVM n.º 414.

Condições Suspensivas para Emissão dos CRI:

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição, conforme o regime de colocação definido na Cláusula Quinta do Contrato de Distribuição, bem como a subscrição e integralização das debêntures pela Emissora, é condicionado à satisfação das seguintes condições (“Condições Suspensivas”):

- (i) realização, por terceiro independente indicado pela Devedora e aprovado pelos Coordenadores, de laudo de avaliação do Empreendimento, atestando seu valor de mercado para fins de garantia, inclusive o LTV Máximo abaixo definido;
- (ii) formalização e prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, totalizando pelo menos 36,85% (trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento), sem considerar o exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar do Empreendimento Garantia em favor da Emissora, sendo certo que a Oferta deverá apresentar um loan-to-value de, no máximo, 65% (sessenta e cinco por cento), considerando para tal o valor do laudo de avaliação a ser apresentado pela Aliansce emitido por uma das seguintes empresas (i) CB Richard Ellis; (ii) Colliers International; ou (iii) Jones Lang La Salle; (“LTV Máximo”);
- (iii) formalização, registro e averbação no livro de registro de ações nominativas da BSC do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;
- (iv) formalização, registro e operacionalização do Contrato de Cessão Fiduciária, totalizando pelo menos 36,85% (trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) sem considerar o exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar, dos recebíveis atuais e futuros do Empreendimento Garantia referentes à área bruta locável atual, incluindo as receitas de estacionamento, sendo certo que esta garantia deverá representar determinado índice de cobertura para viabilizar o rating mínimo para a Oferta;
- (v) constituição do Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização) equivalente sempre à maior prestação dos próximos 12 (doze) meses das Ofertas;
- (vi) obtenção de classificação de risco da Emissão, em escala nacional, no mínimo a “AA” pela Fitch Ratings Brasil Ltda., ou o equivalente pela Standard & Poor’s Rating Services e/ou Moody’s América Latina Ltda.;
- (vii) negociação e assinatura de toda a documentação necessária à Emissão, em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores e seus assessores legais contratados, e em conformidade com as normas da CVM, CETIP, BM&FBOVESPA e ANBIMA;
- (viii) obtenção de registro da Oferta dos valores mobiliários perante a CVM nos termos da Instrução CVM 400;
- (ix) obtenção de todas as autorizações necessárias, societárias, governamentais, regulamentares e previstas em lei e nos documentos societários das Partes, para emissão das Debêntures e dos CRI, a celebração do Contrato de Cessão, para outorga e formalização das Garantias, bem como de qualquer outro documento necessário à Oferta;
- (x) fornecimento, pela Devedora, em tempo hábil, de todo e qualquer documento e informação corretos, completos, precisos, necessários e suficientes para permitir a divulgação da Oferta aos investidores do mercado de capitais e a conclusão da auditoria legal, solicitados pelos Coordenadores e seus assessores legais, desde que razoável, para a elaboração da análise financeira, jurídica e imobiliária da Oferta e para atendimento das normas aplicáveis à Oferta;
- (xi) auditoria legal satisfatória, a exclusivo critério dos Coordenadores, dos bens oferecidos em garantia, que deverão estar inteiramente livres de ônus e gravames, do Empreendimento Garantia, das pessoas jurídicas envolvidas na Oferta e demais contratos envolvidos na estrutura da Oferta;



- (xii) recebimento, em termos satisfatórios aos Coordenadores, da versão final do parecer legal (*legal opinion*) dos assessores legais contratados no âmbito da Oferta, observado o escopo dos respectivos trabalhos, atestando a adequação dos documentos da Oferta em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pela Devedora, pela BSC e pela Alsupra com base nas informações apresentadas e a inexistência de quaisquer ressalvas e/ou pontos relevantes para a realização da Oferta;
- (xiii) não ocorrência de alteração, relevante e/ou adversa, nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política que possa afetar de forma relevante e adversa as condições de mercado;
- (xiv) não ocorrência de fato que altere, de forma relevante e/ou adversa, as condições operacionais e/ou financeiras da Devedora, da BSC e da Alsupra, e/ou de seus acionistas;
- (xv) não ocorrência de: (a) liquidação, dissolução e/ou decretação de falência da Devedora, da Alsupra, da BSC e/ou qualquer de suas Afiliadas (assim consideradas as sociedades controladas, controladoras, coligadas e/ou sob controle comum); (b) pedido de autofalência da Devedora, da Alsupra, da BSC e/ou de suas Afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, da Alsupra, da BSC e/ou de suas Afiliadas e não devidamente elidido por esta, no prazo legal; (d) propositura, pela Devedora, pela Alsupra, pela BSC e/ou por suas Afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; e/ou (e) ingresso pela Devedora, pela Alsupra, pela BSC e/ou por suas Afiliadas em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xvi) cumprimento, pela Devedora, pela Alsupra e pela BSC, das leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB n.º 14, de 28 de agosto de 2004 da Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias e/ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (xvii) inexistência de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013 ("Leis Anticorrupção"), conforme em vigor, pela Devedora, pela BSC e pela Alsupra e ou suas Afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
- (xviii) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos, os quais dão à Devedora, a BSC, a Alsupra e a suas Afiliadas, condição fundamental de funcionamento;
- (xix) encaminhamento pelos auditores independentes da redação da carta de conforto atestando a consistência entre as informações financeiras constantes na seção de análise e discussão das demonstrações financeiras e informações selecionadas do prospecto da Oferta e as informações financeiras constantes nas demonstrações financeiras publicadas pela Devedora. Esta carta de conforto deverá ser emitida em conformidade com as normas do Instituto dos auditores independentes do Brasil - IBRACON, em termos aceitáveis pelos Coordenadores, até a data do registro concedido pela CVM para a Oferta e o encaminhamento da via original aos Coordenadores, impreterivelmente, até a data da liquidação financeira da Oferta;
- (xx) obtenção pela Devedora, pela BSC, pela Alsupra e Afiliadas, caso necessário, de eventuais autorizações ("*waivers*") de credores ou sócios, que sejam consideradas necessárias à efetivação, formalização, liquidação, regularidade e correta divulgação da Oferta;

- (xxi) cumprimento pela Devedora, pela BSC e pela Alsupra, em todos os aspectos materiais, de leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, os quais são pautados pelo respeito e observância aos melhores padrões socioambientais;
- (xxii) que o Empreendimento e os recebíveis atuais e futuros do Bangu Shopping que serão objeto da cessão fiduciária estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, exceto pela alienação fiduciária e cessão fiduciária em favor da Securitizadora;
- (xxiii) que os mecanismos de arrecadação dos Recebíveis em garantia sejam estruturados de maneira satisfatória aos Coordenadores;
- (xxiv) presença de representantes e administradores da Devedora nas apresentações a investidores (roadshow e reuniões individuais), caso necessário;
- (xxv) o registro da Oferta não contenha nenhuma limitação em relação à destinação da distribuição, que poderá ser realizada a investidores qualificados;
- (xxvi) apresentação à CVM, pela Devedora, de declarações, nos termos do artigo 56 da ICVM 400, atestando que o prospecto contém todas as informações necessárias a respeito da Oferta, da Devedora e de sua situação financeira, além dos riscos associados às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes à tomada de decisão pelos investidores dos CRI e que o formulário de referência emitido após a Operação conterá todas as informações necessárias a respeito da Operação; e
- (xxvii) recolhimento pela Devedora de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Emissão na CETIP ou BM&FBOVESPA e na CVM, conforme o caso.

#### **4.5. TERMO DE ADESÃO**

Partes: A Emissora, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes.

Data de Assinatura: <sup>a</sup> ser assinado após o Procedimento de Bookbuilding.

Objeto: Adesão ao Contrato de Distribuição para colocação e distribuição pública, pelas Instituições Participantes, dos CRI da presente Emissão, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 400 e da Instrução CVM n.º 414.

#### **4.6. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES DI**

Partes: Aliansce, Alsupra, na qualidade de fiduciantes, a Emissora na qualidade de fiduciária e BSC, na qualidade de interveniente anuente.

Data de Assinatura: 12 de setembro de 2016.

Objeto: A alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da BSC, representativas de até 62% (sessenta e dois por cento) do capital social da BSC, constituída pela Aliansce e pela Alsupra em favor da Emissora, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações DI, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas DI.

O montante de ações ordinárias de emissão da BSC a ser alienada fiduciariamente pela Devedora e pela Alsupra em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas DI, será definido de acordo com a quantidade de Debêntures a ser emitida para cada uma das séries, após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding.

#### **4.7. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES IPCA**

Partes: Aliansce, Alsupra, na qualidade de fiduciantes, a Emissora na qualidade de fiduciária e BSC, na qualidade de interveniente anuente.

Data de Assinatura: 12 de setembro de 2016.

Objeto: A alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da BSC, representativas de até 62% (sessenta e dois por cento) do capital social da BSC, a ser alienada fiduciariamente pela Aliansce e pela Alsupra em favor da Emissora, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações IPCA, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas IPCA.

O montante de ações ordinárias de emissão da BSC a ser constituída pela Devedora e pela Alsupra em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas IPCA, será definido de acordo com a quantidade de Debêntures a ser emitida para cada uma das séries, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

#### **4.8. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL DI**

Partes: BSC, na qualidade de fiduciante, Emissora, na qualidade de fiduciária, Aliansce e Alsupra, na qualidade intervenientes anuentes.

Data de Assinatura: 12 de setembro de 2016.

Objeto: A alienação fiduciária da Fração Ideal DI do Imóvel Garantia, a ser alienada fiduciariamente pela BSC em favor da Emissora, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas DI.

A fração ideal do Imóvel Garantia a ser constituída pela BSC em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas DI, será definido de acordo com a quantidade de Debêntures a ser emitida para cada uma das séries, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

#### **4.9. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL IPCA**

Partes: BSC, na qualidade de fiduciante, Emissora, na qualidade de fiduciária, Aliansce e Alsupra, na qualidade intervenientes anuentes.

Data de Assinatura: 12 de setembro de 2016.

Objeto: A alienação fiduciária da Fração Ideal IPCA do Imóvel Garantia, constituída pela BSC em favor da Emissora, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas IPCA.

A fração ideal do Imóvel Garantia a ser alienada fiduciariamente pela BSC em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas IPCA, será definido de acordo com a quantidade de Debêntures a ser emitida para cada uma das séries, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

#### **4.10. CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS DI**

Partes: BSC, na qualidade de Fiduciante, Emissora, na qualidade de Fiduciária, Aliansce e Alsupra, na qualidade intervenientes anuentes.

Data de Assinatura: 12 de setembro de 2016.

Objeto: A cessão fiduciária de, inicialmente, até 36,85% (trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento), podendo chegar até 49,79% (quarenta e nove inteiros e setenta e nove centésimos), considerando o exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pelas Fiduciantes decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais

expansões, bem como da conta vinculada onde serão depositados tais recebíveis, a ser constituída pela BSC em favor da Emissora, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária DI, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas DI.

O montante dos direitos creditórios a ser cedido fiduciariamente pela BSC em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas DI, será definido de acordo com a quantidade de Debêntures a ser emitida para cada uma das séries, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

#### **4.11. CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS IPCA**

Partes: BSC, na qualidade de Fiduciante, Emissora, na qualidade de Fiduciária, Aliansce e Alsupra, na qualidade intervenientes anuentes.

Data de Assinatura: 12 de setembro de 2016.

Objeto: A cessão fiduciária de, inicialmente, até 36,85% (trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento), podendo chegar até 49,79% (quarenta e nove inteiros e setenta e nove centésimos), considerando o exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pelas Fiduciárias decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões, bem como da conta vinculada onde serão depositados tais recebíveis, a ser constituída pela BSC em favor da Emissora, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária IPCA, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas IPCA.

O montante dos direitos creditórios a ser cedido fiduciariamente pela BSC em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas IPCA, será definido de acordo com a quantidade de Debêntures a ser emitida para cada uma das séries, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

**5. DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5.1. DEMONSTRATIVO DE CUSTOS DA OFERTA

As comissões devidas aos Coordenadores e as despesas com auditores, advogados, demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Emissora, com recursos decorrentes da integralização dos CRI e do Patrimônio Separado, conforme descrito abaixo, indicativamente:

| Comissões e Despesas                                                                    | Custo Total (R\$) <sup>(1)</sup> | Custo Unitário por CRI (R\$) <sup>(1)</sup> | % do Valor Total da Emissão <sup>(1)</sup> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Coordenadores                                                                           |                                  |                                             |                                            |
| Comissão de Estruturação                                                                | R\$475.000,00                    | R\$ 2,71                                    | 0,27%                                      |
| Comissão de Coordenação da Distribuição                                                 | R\$175.000,00                    | R\$ 1,00                                    | 0,10%                                      |
| Comissão de Canal de Distribuição <sup>(2)</sup>                                        | R\$ 2.600.000,00                 | R\$14,86                                    | 1,49%                                      |
| Prêmio de Garantia Firme                                                                | R\$225.000,00                    | R\$ 1,29                                    | 0,20%                                      |
| Prêmio de Performance <sup>(3)</sup>                                                    | -                                | -                                           | -                                          |
| Instituições Participantes (exceto Coordenadores)                                       | -                                | -                                           | -                                          |
| Emissora <sup>(4)</sup>                                                                 | R\$125.000,00                    | R\$ 0,71                                    | 0,07%                                      |
| Agente Fiduciário                                                                       | R\$ 4.950,00                     | R\$0,03                                     | 0,003%                                     |
| Instituição Custodiante da CCI                                                          | R\$ 4.000,00                     | R\$ 0,02                                    | 0,002%                                     |
| Taxa de Registro na CVM                                                                 | R\$118.125,00                    | R\$ 0,68                                    | 0,07%                                      |
| Registro da CCI e do CRI na CETIP                                                       | 38.012,00                        | R\$ 0,22                                    | 0,02%                                      |
| Registro do CRI na BM&FBOVESPA                                                          | R\$3.500,00                      | R\$ 0,02                                    | 0,002%                                     |
| Taxa de Registro na ANBIMA                                                              | R\$ 35.882,00                    | R\$ 0,21                                    | 0,020504%                                  |
| Despesas de Publicação de Aviso ao Mercado, Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento | R\$350.000,00                    | R\$ 2,00                                    | 0,2%                                       |
| Escriturador e Banco Liquidante                                                         | R\$12.000,00                     | R\$ 0,07                                    | 0,007%                                     |
| Agência de Classificação de Risco <sup>(5)</sup>                                        | R\$280.000,00                    | R\$ 1,60                                    | 0,16%                                      |
| Assessor Legal                                                                          | R\$ 200.000,00                   | R\$ 1,14                                    | 0,11%                                      |
| Outras Despesas <sup>(6)</sup>                                                          | R\$ 11.362,00                    | R\$ 0,06                                    | 0,01%                                      |
| <b>Total</b>                                                                            | <b>R\$ 4.657.831,00</b>          | <b>R\$ 26,62</b>                            | <b>2,66%</b>                               |

(1) Para fins da estimativa de custos, considerou-se a colocação de R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões) e sobretaxa de 1% (um por cento), sem a incidência de prêmio.

(2) A comissão de canal de distribuição será equivalente a até 0,40% (quarenta centésimos por cento) a.a., multiplicado pelo *duration* da Oferta, cobrado sobre o valor de liquidação da respectiva série da Oferta. A Devedora deverá pagar, no mínimo, 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) multiplicado pela *duration* da Operação de cada série, sobre o valor de liquidação de cada série, podendo referido valor ser acrescido (i) até o limite de 0,4% a.a. (quarenta centésimos por cento ao ano), multiplicado pela *duration* de cada série da Operação, caso os Coordenadores comprovem a existência de despesas adicionais; e/ou (ii) 0,4% a.a. (quatro centésimos por cento ao ano) multiplicado pela *duration* da Operação de cada série, sobre o montante efetivamente desembolsado em decorrência do exercício da garantia firme por cada Coordenador.

(3) A comissão de performance será calculada após o procedimento de *bookbuilding*, a partir da diferença entre a taxa final de apuração da colocação dos CRI no procedimento de *bookbuilding* e a taxa máxima. O prêmio de performance será dividido entre os Coordenadores e a Devedora na seguinte proporção: 20% para os Coordenadores e 80% para a Devedora.

(4) O valor de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil) será pago em 60 parcelas mensais de R\$ 4.000,00, desde a Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI, corrigidos anualmente pelo IPCA, até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês da prestação do serviço.

(5) A Devedora deverá para a Agência de Classificação de risco o valor de R\$ 55.000,00 na Data de Emissão, e o valor de R\$ 45.000,00 anualmente até a Data de Vencimento, salvo hipótese de Resgate Antecipado.

(6) Despesas estimadas para outras publicações, viagens, refeições e transportes.

Tais despesas poderão ser pagas pela Emissora durante o prazo de distribuição, e reembolsados no momento da liquidação dos CRI.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **6. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### **6.1. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

Os recursos obtidos com a oferta das Debêntures serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Emissora, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Emissora na forma do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **7. DECLARAÇÕES**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### **7.1. DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

As declarações da Emissora, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400 e do item 11 do anexo I da referida Instrução, constam dos anexos a este Prospecto.

Já a declaração da Emissora, exigida pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, foi prestada pela Emissora no Termo de Securitização, mais especificamente em seu Anexo IV. O Termo de Securitização consta do Anexo XV a este Prospecto.

#### **7.2. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

A declaração do Agente Fiduciário, exigida pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, foi prestada pelo Agente Fiduciário no Termo de Securitização, mais especificamente em seu Anexo V. O Termo de Securitização consta do Anexo XV a este Prospecto.

#### **7.3. DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

As declarações do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400 e do item 11 do Anexo I da referida Instrução, constam do Anexo IV a este Prospecto.

Já a declaração do Coordenador Líder, exigida pelo item 15 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414, foi prestada pelo Coordenador Líder no Termo de Securitização, mais especificamente em seu anexo III. O Termo de Securitização consta dos anexos a este Prospecto.

#### **7.4. DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

A declaração da Instituição Custodiante foi prestada pela Instituição Custodiante no Termo de Securitização, mais especificamente em seu Anexo I. O Termo de Securitização consta do Anexo XV a este Prospecto.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e concorrencial e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho da Emissora e/ou da Devedora. Os potenciais Investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **8. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 8.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os Créditos Imobiliários, que lastreiam a presente Emissão de CRI, decorrem das Debêntures e correspondem à totalidade dos créditos imobiliários, oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no referido documento, incluindo, mas não se limitando, à atualização monetária e remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. Os Créditos Imobiliários estão representados por 2 (duas) CCI, a serem emitidas nos termos da Escritura de Emissão das CCI, a ser celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, e custodiadas pela Instituição Custodiante das CCI.

A seleção dos Créditos Imobiliários foi realizada pela Emissora por ocasião da subscrição e integralização das Debêntures, de acordo com os seguintes critérios:

- a) análise jurídica dos Documentos da Operação e da Oferta; e
- b) termos e condições dos Créditos Imobiliários, tais como previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a destinação dos recursos, hipótese de vencimento antecipado, garantias e obrigações das partes.

As principais características dos Créditos Imobiliários estão resumidas abaixo:

- a) Valor Nominal Unitário: <sup>a</sup> ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*.
- b) Atualização monetária: Os Créditos Imobiliários IPCA e, por consequência, as CCI IPCA, serão atualizados monetariamente, caso aplicável, de acordo com os índices e critérios convencionados na Escritura de Emissão de Debêntures. Os Créditos Imobiliários DI e, por consequência, as CCI DI, não serão atualizados monetariamente.
- c) Juros: Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures DI, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture DI a partir da Data da Primeira Integralização das Debêntures correspondente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) de até 1% (um por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures DI, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures. Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures IPCA, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture IPCA a partir da Data da Primeira Integralização das Debêntures correspondente à (i) variação acumulada do IPCA, e (ii) juros remuneratórios em taxa a ser apurada em Procedimento de *Bookbuilding*, observada a taxa máxima igual a taxa de fechamento das Notas do Tesouro Nacional – Série B (NTN-B), com vencimento em 2020, apuradas no 1º (primeiro) dia útil anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa de até 1% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures IPCA, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, a atualização monetária, juros

remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.

- d) Prazo e forma de pagamento: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado facultativo e amortização extraordinária e de vencimento antecipado, (i) as Debêntures DI terão prazo de vencimento de 60 (sessenta) meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 28 de setembro de 2021, sendo que na Data de Vencimento das Debêntures DI, a Devedora se obriga a proceder à liquidação das Debêntures DI, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, calculado na forma prevista da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) as Debêntures IPCA terão prazo de vencimento de 96 (noventa e seis) meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 30 de setembro de 2024, sendo que na data de vencimento das Debêntures IPCA, a Devedora se obriga a proceder à liquidação das Debêntures IPCA, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), calculada na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
- e) Vencimento final: 28 de setembro de 2021 para as Debêntures DI e 30 de setembro de 2024 para as Debêntures IPCA.
- f) Encargos Moratórios: em caso de atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis, ficando o valor em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

As demais características dos Créditos Imobiliários e das CCI que os representam, constam do Termo de Securitização, nos termos do artigo 19 da Lei n.º 10.931/04 e do item 2 do anexo III da Instrução CVM n.º 414.

## **8.2. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE PARA A VERIFICAÇÃO DOS ASPECTOS FORMAIS**

A Escritura de Emissão de CCI será custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos da Lei n.º 10.931/04, a qual verificará se a Escritura de Emissão de CCI possui os requisitos formais, nos termos da legislação pertinente.

## **8.3. PROCEDIMENTOS DE COBRANÇA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

A cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI será realizada pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante ciência do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de Garantias.

## **8.4. INADIMPLENTOS, PERDAS OU PRÉ-PAGAMENTO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE MESMA NATUREZA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

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, não ter conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários similares ao Crédito Imobiliário, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão de CRI, e não haver obtido informações consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de CRI que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

#### **8.5. TAXA DE DESCONTO NA AQUISIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora através do Contrato de Cessão, sendo que valor nominal das Debêntures será igual ao valor total da Emissão, apurado na Data de Emissão, remunerado pela Remuneração dos CRI DI ou pela Remuneração dos CRI IPCA, conforme o caso, nos termos que vierem a ser determinados no Procedimento de *Bookbuilding*. Não há, portanto, qualquer taxa de desconto aplicada na cessão dos Créditos Imobiliários.

#### **8.6. SUBSTITUIÇÃO, ACRÉSCIMO E REMOÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

Não há previsão de acréscimo, remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários no âmbito desta Emissão.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **9. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO IMÓVEL GARANTIA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 9.1. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO IMÓVEL GARANTIA

### *Breve Histórico*

Inaugurado em 30 de outubro de 2007, o Bangu Shopping é o primeiro shopping center do bairro de Bangu, na zona oeste da cidade do Rio de Janeiro e está localizado no imóvel da antiga fábrica de tecidos Bangu, que é patrimônio histórico tombado, e que deu origem ao bairro no final do século XIX. O shopping tem em sua área de influência mais de dois milhões de pessoas e está no epicentro geográfico da zona de comércio da região. A área bruta locável (ABL) total do shopping é de 58.347 mil m<sup>2</sup> (data base: 31 de março de 2016). O terreno do empreendimento tem aproximadamente 141.576 mil m<sup>2</sup>, possui potencial de expansão e permite ainda o desenvolvimento de projetos multiuso integrados ao shopping. A Aliansce foi responsável pelo planejamento e desenvolvimento do shopping, bem como é responsável por sua administração e comercialização.

Em uma das áreas mais adensadas da zona oeste, a localização do shopping é o centro de compras e negócios do bairro além de estar próximo a estações finais de ônibus, da estação ferroviária de Bangu e integrado ao Calçadão de Bangu, o que gera uma grande circulação de pessoas. A área de influência do shopping abrange as regiões administrativas de Bangu e adjacências, como os bairros de Senador Camará, Padre Miguel, São Bento e Campo Grande.

Em dezembro de 2010, a primeira expansão foi lançada adicionando 5.611 m<sup>2</sup> de ABL ao shopping com 25 novas lojas e uma nova praça de alimentação. Em menos de um ano após a inauguração da primeira, a companhia lançou a segunda expansão do Bangu com a inauguração de um Centro Médico incrementando o mix de serviços oferecido pelo shopping com uma ABL adicional de 1.978 m<sup>2</sup>. A terceira expansão terminou no segundo trimestre de 2015, incrementando 3.839 m<sup>2</sup> à ABL do shopping com uma nova praça de alimentação e novas lojas. Além disso, visando aumentar o fluxo de pessoas, o Bangu Shopping está inaugurando no terceiro trimestre do ano, a Livraria Leitura no shopping, com 360 m<sup>2</sup> de ABL e o único Teatro das regiões próximas com capacidade para 500 pessoas e 962 m<sup>2</sup> de ABL.

O Bangu Shopping permanece dominante em sua área de influência e para manter um completo e atualizado mix de lojas e serviços, já inaugurou três expansões que geraram um aumento de aproximadamente 11.500 m<sup>2</sup> de ABL, totalizando 58.347 m<sup>2</sup> de ABL.

**Figura: Mapa com a localização do Bangu Shopping e os shoppings mais próximos**



*Fonte: BSC Shopping Center S.A.*

### Mix de Lojas

O Bangu Shopping possui 268 operações, 206 lojas e um estacionamento com mais de 2.500 vagas, atendendo a cerca de 1.800.000 clientes/mês. O mix de lojas é bastante diversificado, oferecendo uma ampla gama de produtos e serviços ao consumidor.

Dentre as 206 lojas do Bangu Shopping estão as âncoras Casas Bahia, C&A, Leader Magazine, Lojas Americanas, Riachuelo, Marisa, Leroy Merlin, Kalunga e o Centro Universitário Augusto Motta, além de 6 salas de cinemas, sendo 2 salas 3D, da rede Cinesystem e um teatro com 500 lugares. O mix inclui também as mega lojas Casa & Vídeo, Centauro, Di Santinni, Ricardo Eletro, Ponto Frio, Magic Games e a Ri Happy, além de 171 lojas satélites que incluem 5 restaurantes e 21 operações de fast-food. O shopping possui cerca de 1.800 lugares em 2 praças de alimentação para conforto dos clientes. Na área de serviços, o shopping conta ainda com o centro médico e uma universidade em suas instalações, a Unisuam. Conforme já mencionado, o shopping estará inaugurando nos próximos meses a Livraria Leitura e um Teatro que será inaugurado nos próximos meses e contribuirá para o aumento do fluxo de pessoas no shopping.

Em 31 de março de 2016, a taxa de ocupação do Bangu Shopping era de 98,1%.

### Valor do Bangu Shopping

O Bangu Shopping foi avaliado em R\$730.000.000,00 (setecentos e trinta milhões de reais), de acordo com laudo de avaliação emitido pela CB Richard Ellis em 17 de junho de 2016, levando em consideração uma taxa de desconto de 10,50% ao ano.

### Resultados do Bangu Shopping

O Bangu Shopping teve um crescimento de sua receita total desde a sua inauguração, com perspectivas positivas. No ano de 2013, o shopping apresentou uma receita total de R\$ 51,229 milhões e em 2014, receita total de R\$ 57,266 milhões, um aumento de 11,7% em relação ao ano anterior. Já em 2015, o Bangu Shopping apresentou um crescimento de 6,8% em relação à receita total realizada em 2014, somando R\$61,172 milhões.

A tabela abaixo resume alguns dos indicadores operacionais e financeiros do shopping.

| Indicadores              | 2013   | 2014   | 2015   |
|--------------------------|--------|--------|--------|
| ABL (m²)                 | 53.025 | 53.832 | 57.580 |
| Taxa de Ocupação         | 99,7%  | 99,6%  | 99,7%  |
| Receita Total (R\$ '000) | 51.229 | 57.266 | 61.172 |

Fonte: Aliansce Shopping Centers S.A.

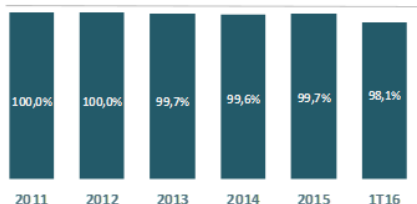
ABL própria (m²)



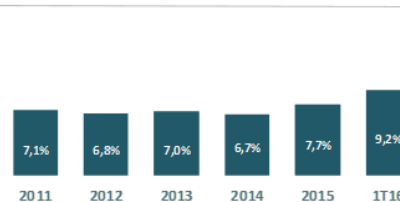
Receita Total (R\$ MM)



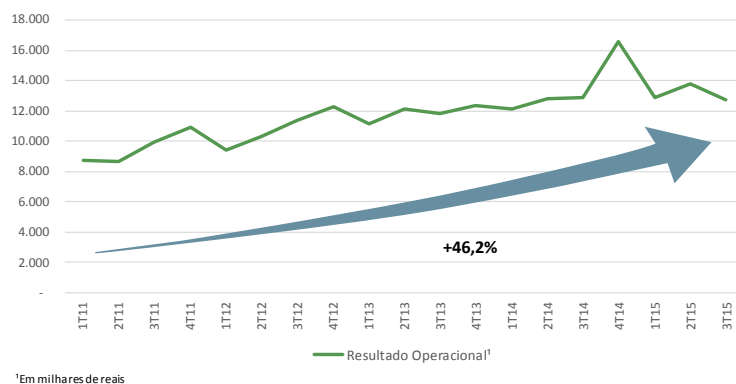
Taxa de Ocupação (%)



Custo de Ocupação (%)

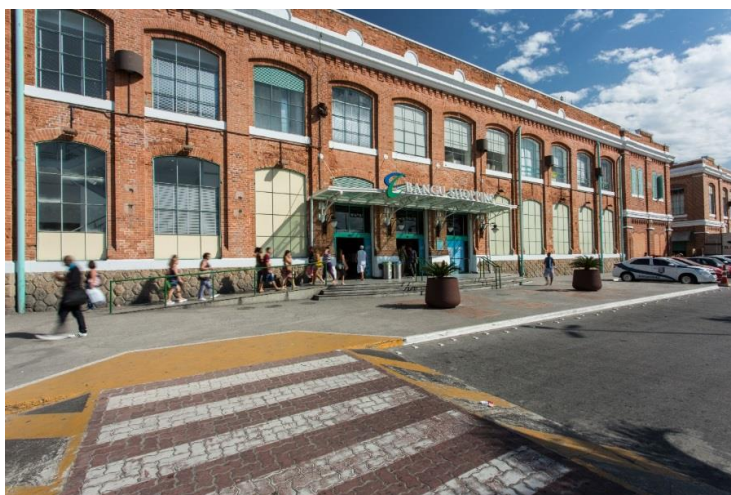


O gráfico abaixo mostra a evolução do resultado operacional do empreendimento desde o 1º trimestre de 2011.



Anexos:

### *I – Fotografia: Fachada Bangu Shopping*



### *II – Fotografia: Visão aérea do Bangu Shopping e seus arredores*





*III – Fotografia: Visão aérea do Bangu Shopping e seus arredores (2)*



*IV – Fotografia: Mall*



*III – Fotografia V: Mall*



## **10. OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### **10.1. OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA**

Os recursos recebidos pela Devedora que sejam decorrentes da subscrição e integralização das Debêntures pela Emissora deverão ser utilizados pela Devedora nas operações descritas na seção “*Destinação dos Recursos*”, constante da página 101 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **11. FATORES DE RISCO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

*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 as demais informações contidas neste Prospecto Preliminar e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.*

*Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados.*

*Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora, da Devedora e da Cedente de adimplirem suas obrigações no âmbito da Oferta.*

*Este Prospecto Preliminar contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta.*

*Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor. Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladoras, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens “4.1 Fatores de Risco” e “5.1 Riscos de Mercado”, incorporados por referência a este Prospecto Definitivo.*

#### **11.1. FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO**

*O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, poderiam ou podem afetar adversamente as atividades da Emissora, da Devedora ou das Garantidoras, e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI.*

O Governo Federal intervém com frequência na economia brasileira e, ocasionalmente, faz mudanças significativas nas políticas, normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias e regulamentos. As medidas do Governo Federal para controlar a inflação e implementar outras políticas e regulamentos já envolveram, entre outras medidas, controles de preço e de salário, aumentos ou diminuição nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, desvalorizações de moeda, controles cambiais e restrições a remessa para o exterior (como os que foram impostos em 1989 e no início de 1990), limites sobre importações, racionamento de energia e aumento no preço de combustíveis, alterações de alíquotas e da legislação tributária, entre outras medidas. Não temos controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro, e não podemos prevê-las. Os negócios, a situação financeira, os resultados e o fluxo de caixa da Emissora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados por mudanças nas políticas ou regulamentação que envolvem ou afetam certos fatores, tais como:

- instabilidade econômica e social;
- instabilidade da moeda brasileira;
- inflação;
- eventos diplomáticos adversos;
- expansão ou contração da economia brasileira, de acordo com as taxas de crescimento do PIB; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, 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 brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados da Emissora, da Devedora ou das Garantidoras, podendo inclusive afetar adversamente o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI.

***A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar as atividades da Emissora, da Devedora e/ou das Garantidoras, e, portanto, o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI.***

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo Governo Federal no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. A taxa anual de inflação medida pelo IGP-M caiu de 20,10% em 1999 para 10,54% em 2015. Nos 12 meses encerrados em junho de 2016, o IGP-M apresentou variação de 12,22%. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Por exemplo, as taxas de juros oficiais no Brasil no final de 2011, 2012, 2013, 2014 e 2015 foram de 10,90%, 7,14%, 9,90%, 11,65% e 14,15%, respectivamente, conforme estabelecido pelo COPOM e, até 21 de julho de 2016 se manteve em 14,15%.

De modo a controlar a inflação e exercer influência sobre outros aspectos da economia, o Governo Federal vem aumentando as taxas de juros e intervindo no mercado de câmbio e agindo para ajustar ou fixar o valor do Real, sendo que essas medidas poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, a Devedora e as Garantidoras, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora, da Devedora e das Garantidoras.

***A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Emissora, da Devedora e das Garantidoras, resultando em impacto negativo no desempenho financeiro e no preço de mercado dos CRI***

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes 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, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a 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, o Real desvalorizou 52,3% em 2002 frente ao Dólar e embora o Real tenha se valorizado 11,8%, 8,7% e 17,2% com relação ao Dólar em 2005, 2006 e 2007, respectivamente, em 2008, em decorrência do agravamento da crise econômica mundial, o Real se desvalorizou 32% frente ao Dólar. Nos anos de 2009 e 2010, o Real havia novamente se valorizado (25,49%, em 2009 e 4,31% em 2010), e novamente se desvalorizou em 2011 (10,84%), 2012 (8,76%), 2013 (13,13%), 2014 (11,33%) e 2015 (32,66%). Até 21 de julho de 2016, com relação ao valor final de 2015 a moeda brasileira apresentava valorização de 20,30% frente ao Dólar, sendo cotado a R\$3,2816 por US\$1,00. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao Dólar novamente e frente a outras moedas. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora, da Devedora e/ou das Garantidoras. As depreciações do Real frente ao dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora.

***Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora, da Devedora e das Garantidoras.***

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade e os outros custos de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira

investida no país, podendo, ainda, reduzir a qualidade de crédito dos potenciais tomadoras de recursos através da emissão de CRI e ainda reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

***Efeitos da retração no nível da atividade econômica podem afetar adversamente a capacidade das Garantidoras e da Devedora de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando, por consequência, a capacidade da Emissora de realizar os pagamentos dos CRI***

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação 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 acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, incluindo as Garantidoras e a Devedora e, conseqüentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e demais valores devidos, conforme previsto no Termo de Securitização.

Uma eventual redução do volume de investimentos 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.

***Alterações na política monetária e nas taxas de juros podem prejudicar os negócios das Garantidoras e Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando, por consequência, a capacidade da Emissora de realizar os pagamentos dos CRI***

O Governo Federal, por meio do COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

Em caso novas elevações acentuadas das taxas de juros ou não redução, a economia poderá agravar a 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 aumento da recessão, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios das Garantidoras e da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades das Garantidoras e da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

***Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora, as Garantidoras e/ou a Devedora***

Uma eventual redução ainda maior do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode 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 as atuais desacelerações das economias europeias, americana e chinesa 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, incluindo a Emissora, as Garantidoras e/ou a Devedora.

### ***A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora, seus resultados e operações***

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora, seus resultados e operações. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando o desempenho da economia do país. A crise política afetou e continuará afetando a confiança dos investidores e a população em geral, o que resultou na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

O Congresso brasileiro abriu um processo de impeachment contra a presidente Dilma Rousseff em 2 de dezembro de 2015 por supostamente violar as leis de responsabilidade fiscal. Em 17 de abril de 2016, o Congresso Nacional votou a favor da admissibilidade do processo de impeachment e em 12 de maio o senado também aprovou a continuação do processo de investigação. Além do fato do país ter um governo interino até o término do processo de impeachment, o resultado do referido processo pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira da Devedora.

Além disso, as investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios da Devedora. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga alegações referentes a pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Alega-se que tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela secretaria da receita federal, que estariam sob análise do CARF.

O potencial resultado destas investigações é incerto, mas elas já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral do mercado da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora e, portanto, sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários.

### ***Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI poderá acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário.***

Na realização de uma classificação de risco (rating), determinados fatores relativos à Devedora e à Cedente são considerados, tais como sua situação financeira, sua administração e seu desempenho. São estudadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Devedora e pela Cedente, os direitos a elas atribuídos em contratos e os fatores político-econômicos que podem afetar os aspectos operacionais e econômico-financeiros da Devedora e da Cedente. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições da Devedora e da Cedente de honrar seus compromissos financeiros, incluindo a obrigação de pagar principal e juros dos CRI no prazo estipulado. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI durante sua vigência, poderá afetar negativamente o preço desses valores mobiliários e sua negociação no mercado secundário.

Adicionalmente, na ocorrência de eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI, a Devedora e/ou a Cedente poderão encontrar dificuldades de captação por meio de outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e/ou Cedente e na sua capacidade de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Além disso, alguns dos principais investidores que compram valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil estão sujeitos a regulamentações específicas que limitam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode fazer com que esses investidores alienem seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar adversamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

## **11.2. FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

### ***Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores dos CRI***

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. 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. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente 19 anos de existência no País, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, 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, 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.

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

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. 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 dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

### ***A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35***

A Medida Provisória nº 2.158-35, 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 e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, ainda que objeto 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 Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

### ***A Emissora é dependente de registro de companhia aberta***

A Emissora tem por objeto atuar como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

### ***Os Créditos Imobiliários constituirão Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, assim como a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI***

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado, inclusive a propriedade fiduciária do Imóvel Garantia. Em assembleia, os Titulares dos 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 titulares dos CRI.

### ***Os eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podem afetar a capacidade da Emissora de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI***

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

## **11.3. FATORES DE RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA**

Os Fatores de Risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, nos itens “4.1 Fatores de Risco” e “5.1 Riscos de Mercado”, incorporado por referência a este Prospecto.

### ***Crescimento da Emissora e 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 fontes de financiamento externas. 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.

### ***Os incentivos fiscais para aquisição de CRIs***

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários a pessoas físicas, que são atraídas, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei nº 12.024/09, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo venha a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.



### ***A importância de uma equipe qualificada***

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades da Emissora, sua situação financeira e resultados operacionais. 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 dos produtos oferecidos pela Emissora.

Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

### ***Distribuição de Dividendos***

De acordo com o estatuto social da Emissora, 25% do lucro líquido anual, líquido das deduções legais e estatutárias, deve ser distribuído aos acionistas sob a forma de dividendos. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações permite que a Emissora, na qualidade de empresa de capital aberto, suspenda a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe à Assembleia Geral Ordinária que a distribuição seria incompatível com a situação financeira da Emissora. Caso qualquer destes eventos ocorra, os acionistas da Emissora podem não receber dividendos.

### ***Registro da CVM***

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei n.º 9.514/97, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

## **11.4. FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

### ***A inadimplência dos Créditos Imobiliários afetará de forma materialmente adversa a capacidade da Emissora de suportar as obrigações decorrentes dos CRI***

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI depende do pagamento, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. A eventual inadimplência da Devedora das obrigações representadas pelos Créditos Imobiliários afetará materialmente a capacidade de pagamento dos CRI.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Neste sentido, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou das Garantidoras poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização.

### ***Riscos Relacionados às Garantias dos Créditos Imobiliários***

Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias.

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer Obrigação Garantida, a Emissora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, consequentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares dos CRI.

Ademais, o procedimento de excussão das Garantias pode durar muito tempo e não se concretizar no prazo desejado pelos Titulares dos CRI.

#### ***Risco relativo à Guarda dos Documentos Comprobatórios das Garantias pela Devedora***

Conforme previsto nas Garantias, os documentos comprobatórios das Garantias (tais como livro de registro de ações e contratos de locações com lojistas) ficarão sob a guarda da Devedora e/ou das Garantidoras, conforme o caso, de forma que uma vez iniciada a excussão das Garantias, a Emissora poderá encontrar dificuldades em obter os referidos documentos que estão em poder da Devedora e/ou das Garantidoras, conforme o caso, o que poderá acarretar em atraso na excussão das Garantias, o que afetará negativamente os interesses dos titulares de CRI.

#### ***Risco de Não Constituição das Garantias***

A constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante registro no competente Registro de Imóveis, não é condição para a liquidação financeira dos CRI. Sendo assim, como a subscrição e integralização dos CRI ocorrerá sem que tenha ocorrido o registro da referida Garantia de acordo com o previsto na legislação aplicável para sua constituição, os Titulares de CRI assumirão o risco de que eventual excussão dessa Garantia estará prejudicada pela ausência de tal registro.

Adicionalmente, caso seja exercida a Opção de Lote Adicional pela Emissora e a Opção de Lote Suplementar pelo Coordenador Líder será necessária (i) a outorga da garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel em um montante superior a 36,85% da fração ideal do Imóvel Garantia, e (ii) a outorga da garantia de Cessão Fiduciária de Recebíveis em um montante de direitos creditórios superior a 36,85% do montante total de direitos creditórios originados pelo Empreendimento. Neste caso, a fração ideal do Imóvel Garantia em montante superior a 36,85%, bem como o montante de direitos creditórios superior a 36,85 encontrar-se-ão onerados em garantia de outras operações de securitização, sendo que tais ônus deverão ser liberados de forma a possibilitar a eficácia e a regular constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Cessão Fiduciária de Recebíveis. Até que ocorra a liberação dos ônus acima mencionados a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Cessão Fiduciária de Recebíveis correspondentes ao percentual que excede a 36,85% não estará formalizada, o que poderá prejudicar o Titular dos CRI em caso de eventual necessidade de excussão das referidas Garantias.

#### ***Risco Relativo à Gestão e Controle dos Direitos Creditórios Cedidos pela BSC***

Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a gestão e controle dos direitos creditórios cedidos fiduciariamente nos termos lá previstos continuará sendo efetuada pela BSC e pela Aliansce, na qualidade de administradora do empreendimento existente no Imóvel Garantia, sendo certo que a BSC e a Aliansce terão flexibilidade para negociar com lojistas e demais devedores dos direitos creditórios cedidos fiduciariamente as condições dos seus contratos e renunciar direitos e prerrogativas previstos nos contratos que originam tais direitos creditórios, o que poderia ocasionar, inclusive, a diminuição da receita de tais direitos creditórios. A gestão e controle de tais direitos pela BSC e pela Aliansce poderá se dar de forma divergente aos interesses dos Titulares de CRI, o que poderá impactar negativamente os seus interesses.

#### ***Risco Relativo à Alienação Fiduciária de Imóvel***

A Alienação Fiduciária de Imóvel será constituída sobre fração ideal de imóvel. Sendo assim, a excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel poderá ser prejudicada pela dificuldade de se delimitar a exata área objeto da fração ideal do Imóvel dada em garantia para fins de excussão, ou ainda, em razão de ser a excussão de uma fração ideal. Além disso, pode haver quando da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel eventual discussão quanto ao direito de preferência dos proprietários das demais frações ideais do imóvel, o que pode impactar materialmente a execução e/ou o prazo de execução da Alienação Fiduciária.

Além disso, caso seja realizada qualquer expansão no Empreendimento Garantia, que torne a ABL superior à 58.347m<sup>2</sup>, incluindo, mas não se limitando, ao aumento do espaço construído do Empreendimento Garantia, bem como a construção de torre de salas comerciais, a Emissora deverá liberar proporcionalmente a Alienação Fiduciária de Imóvel originalmente constituída em relação ao excedente, o que poderá impactar nas características do imóvel objeto da garantia dos CRI e, conseqüentemente, na execução desta garantia.

### ***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 e as garantias a serem formalizadas. 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, bem como à eficácia e suficiência das Garantias. Os recursos decorrentes da excussão das Garantias podem, por ocasião de sua excussão, não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

### ***Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização dos CRI***

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a amortização e a remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

## **11.5. FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA**

### ***Baixa liquidez dos CRI no mercado secundário***

Atualmente, o mercado secundário para a negociação 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. Dessa forma, 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.

### ***Liquidação do Patrimônio Separado***

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado previstos no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares dos CRI deverão decidir, em Assembleia de Titulares de CRI convocada especificamente para este fim, sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou sobre a nova administração do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização.

Na hipótese dos Titulares de CRI optarem pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos existentes poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

### ***Quórum de deliberação nas Assembleias de Titulares de CRI***

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral DI e/ou em Assembleia Geral IPCA serão tomadas, em qualquer convocação, por Titulares de CRI DI e/ou por Titulares de CRI IPCA, conforme o caso, representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI DI em Circulação e/ou dos CRI IPCA em Circulação, conforme o caso

Além disso, exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, as aprovações, reprovações e/ou propostas de alterações e de renúncias relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de 90% (noventa por cento) dos Titulares de CRI DI em Circulação e/ou de Titulares de

CRI IPCA em Circulação, observados os casos de solicitação de *waiver* para qualquer das hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado Automático (inclusive *waiver* antecipado) os quais dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de 75% (setenta e cinco por cento) dos Titulares de CRI DI em Circulação e/ou de Titulares de CRI IPCA em Circulação:

- (i) alteração da Remuneração dos CRI DI, da Remuneração dos CRI IPCA, da Amortização dos CRI DI, da Amortização dos CRI IPCA e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI DI e das Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA, bem como outros valores aplicáveis como atualização monetária ou encargos moratórios;
- (ii) alteração da Data de Vencimento CRI DI e da Data de Vencimento CRI IPCA;
- (iii) Alterações nas Debêntures DI e nas Debêntures IPCA, que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI DI e dos Titulares de CRI IPCA, conforme o caso;
- (iv) alterações nas características dos Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados, dos Eventos de Vencimento Antecipado, do Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Obrigatório, dos eventos que ensejam o pagamento da Multa Indenizatória, de quaisquer hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures DI e das Debêntures IPCA; e/ou
- (v) qualquer alteração na presente cláusula e/ou em qualquer quórum de deliberação das Assembleias Gerais previsto na Cláusula Doze do Termo de Securitização ou em qualquer Documento da Operação.

O Termo de Securitização não prevê mecanismos de venda compulsória ou outros direitos relativos ao Titular de CRI dissidente que não concorde com as deliberações aprovadas segundo os quóruns previstos no Termo de Securitização. Diante desse cenário, o titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que tenha votado em sentido contrário.

#### ***Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco da Oferta***

A classificação de risco atribuída à Oferta baseou-se na atual condição da Devedora e das Garantidoras, bem como nas informações presentes neste Prospecto Preliminar. Não existe garantia de que a classificação de risco permanecerá inalterada durante a vigência dos CRI. Caso a classificação de risco seja rebaixada, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas caso realizem negócios no mercado secundário.

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

O Código ANBIMA prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto.

No âmbito desta Emissão, não houve a contratação dos auditores independentes para emissão da carta conforto, nos termos acima descritos. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora e da Devedora, conforme o caso, não se manifestaram sobre a consistência das informações financeiras da Emissora e da Devedora constantes deste Prospecto Preliminar.

#### ***Os CRI não asseguram a seus titulares quaisquer direitos sobre os Empreendimentos***

Os CRI não asseguram a seus titulares qualquer direito sobre os Empreendimentos, nem mesmo o direito de retê-los, em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora ou dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora.

#### ***Legislação Tributária Aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários.***

A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, alteração de interpretação hoje preponderante no mercado, que venha a causar a necessidade de recolhimento de valores adicionais de tributos pela Emissora ou pelos Investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos Investidores nos CRI, uma vez que não há previsão de que a Devedora ou as Garantidoras arcarão com

tais impactos. Neste sentido, qualquer criação ou majoração de tributos, como por exemplo, eventual retorno da Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira – CPMF (que vigorou até 1º de janeiro de 2008 à alíquota de 0,38%) ou a criação de qualquer outro tributo incidente sobre movimentação ou transmissão de valores e de créditos e direitos de natureza financeira poderá impactar negativamente a expectativa de rendimento dos Investidores cada uma das movimentações financeiras abrangidas pelo fluxo da estrutura de securitização e os valores de amortização, remuneração ou resgate dos CRI.

Recentemente o governo federal editou a Medida Provisória de nº694/15 com o objetivo de alterar a tributação de determinados títulos e valores mobiliários no mercado de capitais, dentre eles a tributação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Referida medida provisória encontra-se ainda em discussão no parlamento brasileiro, não tendo sido convertida em Lei. Não há garantia de que o texto final da referida provisória não aumentará ou criará tributos que impactem negativamente os Investidores dos CRI, ou ainda, cancelará as isenções tributárias atualmente existentes. Caso isso ocorra, mesmo para os titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários que tenham sido emitidos em data anterior à edição da Lei, os titulares dos CRI da presente emissão terão que arcar com os custos da tributação que incidirá sobre os rendimentos dos CRI.

***A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá afetar a liquidez dos CRI no mercado secundário.***

Conforme previsto no item “Forma e Procedimento de Colocação dos CRI”, constante da seção “*Resumo das Características da Oferta*” deste Prospecto, investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão investir nos CRI, o que poderá afetar negativamente a liquidez dos CRI no mercado secundário. A Emissora, os Coordenadores e as Instituições Participantes não têm como garantir que a aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação, afetando negativamente a liquidez dos CRI.

***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.

***Risco de Resgate / Amortização Extraordinária / Vencimento Antecipado dos CRI ou Liquidação do Patrimônio Separado.***

Na ocorrência de qualquer evento que acarrete o resgate antecipado total, a amortização extraordinária parcial, o vencimento antecipado dos CRI ou a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização, a Emissora poderá não ter recursos suficientes para proceder à liquidação antecipada dos CRI, inclusive, mesmo havendo recursos (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento do resgate antecipado total, da amortização extraordinária parcial, do vencimento antecipado dos CRI ou da liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Adicionalmente, a ocorrência de qualquer evento que acarrete o resgate antecipado total, a amortização extraordinária parcial, o vencimento antecipado dos CRI ou a liquidação do Patrimônio Separado poderá ter impacto adverso na liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que, conforme o caso, parte considerável dos CRI poderá ser retirada de negociação.

### ***Riscos associados aos prestadores de serviços.***

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, banco mandatário/liquidante, escriturador, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de falência, aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e se não houver empresa disponível no mercado para que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora deverá atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará tempo e recursos e poderá afetar adversamente o relacionamento entre a Emissora e os Titulares de CRI.

### ***Riscos Relacionados à Remuneração dos Créditos Imobiliários***

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/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela CETIP. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela CETIP 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 DI ou de seu lastro, ou ainda, que a remuneração dos Créditos Imobiliários deve ser limitada pela Lei de Usura (Decreto-lei n.º 22.626, de 7 de abril de 1933).

Sendo assim, não é possível prever se eventual decisão judicial determinará limitações ao exercício, pela Emissora, de prerrogativas e direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures referentes à cobrança de encargos e/ou juros remuneratórios dos Créditos Imobiliários e, assim, não é possível prever se, em tais cenários, a remuneração dos CRI que venha a ser determinada pelo Poder Judiciário será ou não inferior à atual Remuneração dos CRI.

***Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja Investidores suficientes interessados em subscrever a totalidade dos CRI.***

Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, caso os CRI (sem considerar o Lote Adicional e o Lote Suplementar) não sejam integralmente subscritos no âmbito da Oferta até a Data de Liquidação, nos termos do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva, boletins de subscrição e intenções de investimentos automaticamente cancelados.

### ***Riscos de Formalização do Lastro da Emissão***

O lastro das CCI é composto pelas Debêntures. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão de Debêntures ou das 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.

## **11.6. FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA E ÀS GARANTIDORAS**

***A Devedora pode não conseguir executar integralmente os seus projetos e estratégias de crescimento, por meio de crescimento orgânico, aquisições de novos Shoppings Centers ou até mesmo de participações adicionais em Shopping Centers onde já detém participações, com a regularidade, dimensão, ou mesmo a preços e em condições esperadas pela Devedora, o que pode nos causar um efeito adverso.***

Os projetos e estratégias mais importantes da Devedora baseiam-se na consolidação e expansão do seu portfólio de centros de compras e entretenimento que congregam, no mesmo local, atividades empresariais diversificadas, distribuídas entre os diferentes ramos de comércio e serviço, que são precedidas por uma planificação técnica fundamentada por estudos sobre o potencial de compras da área de influência a que eles servem (“Shopping Centers”). A Devedora não pode garantir que os seus projetos e estratégias de expansão e investimento serão integral e eficazmente realizados no futuro, bem como, se realizados, trarão os benefícios esperados ou darão causa a um crescimento que exceda a sua expectativa, o que pode prejudicar a supervisão dos negócios e a qualidade dos serviços da Devedora. Adicionalmente, o sucesso da integração de novos negócios dependerá da capacidade da Devedora de gerir tais negócios satisfatoriamente e criar sinergias operacionais e financeiras entre os atuais e futuros negócios da Devedora. A Devedora pode não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com essas aquisições, o que pode afetar adversamente a Devedora. Além disso, a gestão dos negócios existentes da Devedora pode ser comprometida

se a integração de novos negócios se apresentar mais complexa do que o esperado, consumir mais recursos e/ou demandar tempo e esforços adicionais da administração da Devedora. 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 conduzir com relação a uma aquisição e quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Devedora possa receber dos vendedores de tais Shopping Centers ou sociedades podem não ser suficientes para proteger ou compensar a Devedora por eventuais contingências. Uma contingência significativa associada a uma aquisição também pode afetar adversamente a Devedora.

Adicionalmente, a concorrência na aquisição ou construção de novos Shopping Centers poderá elevar os preços das sociedades alvo, bem como dos imóveis além do esperado, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

As características, público alvo e o plano de distribuição dos tipos e tamanhos de lojas pelo Shopping Center podem não ser compatíveis com a estratégia do crescimento da Devedora, o que pode requerer tempo e recursos financeiros excessivos na adequação ao nosso portfólio, ocasionando um efeito adverso relevante. Desta forma, caso os projetos e empreendimentos da Devedora não sejam integralmente desenvolvidos ou implementados, poderão ocorrer impactos nos negócios, operações e situação financeira da Devedora, o que pode ocasionar um efeito adverso nos negócios e resultados da Devedora.

Ainda, a Devedora acredita que a participação em projetos complementares é uma de suas principais estratégias. Entretanto, este segmento de mercado é inovador e, portanto, a Devedora pode não ser bem sucedida em seus investimentos neste sentido.

***Os demais acionistas dos Shopping Centers nos quais a Devedora detém participação podem ter interesses divergentes dos seus.***

Em determinados Shopping Centers nos quais possui participação parcial, a Devedora depende da anuência dos demais acionistas para a tomada de certas decisões significativas que possam afetar as estratégias dos referidos empreendimentos. É possível que tais acionistas tenham interesses operacionais e econômicos diversos dos interesses da Devedora, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos da Devedora. Adicionalmente, caso não seja capaz de atingir o quórum necessário para a aprovação destas deliberações, a Devedora pode não conseguir implementar adequadamente os seus projetos e estratégias de negócio. Disputas com os demais acionistas podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas da Devedora e impedir que os seus administradores mantenham o foco inteiramente direcionado aos seus negócios, ocasionando um efeito adverso relevante nos seus negócios e resultados.

***A Devedora é condômina em condomínios edilícios em alguns de seus Shopping Centers. Caso surjam contingências nesses Shopping Centers, os respectivos condomínios serão responsáveis pelo pagamento dos valores de tais contingências. Caso os condomínios não disponham dos recursos necessários para arcar com tais despesas a Devedora pode ser, na qualidade de condômina, obrigada a arcar com as mesmas.***

Em alguns dos seus 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 disponham 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.

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

A Devedora tem contratos com empresas terceirizadas, que proveem significativa quantidade de mão-de-obra para nossos Shoppings, tais como manutenção, limpeza e segurança. 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 conosco, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos seus negócios e resultados.

***Perdas não cobertas pelos seguros contratados pelos Shopping Centers podem resultar em prejuízos o que poderá causar efeitos adversos na Devedora.***

Existem determinados tipos de risco que podem não estar cobertos pelas apólices de seguros contratadas pela Devedora para os seus Shopping Centers (tais como guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior, responsabilidades por certos danos ou poluição ambiental ou interrupção de certas atividades). Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, o investimento realizado no respectivo Shopping Center pode ser perdido total ou parcialmente, obrigando a Devedora a incorrer em custos adicionais para a sua recomposição, reforma e indenizações, resultando em prejuízos para os Shopping Centers e para a Devedora. A Devedora não pode garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por suas apólices de seguros contratadas, o pagamento da indenização pela companhia seguradora será suficiente para integralmente cobrir os danos decorrentes de tal sinistro. Ademais, na qualidade de administradora de Shopping Centers, a Devedora pode ser responsabilizada subsidiariamente pela não obtenção ou renovação das suas licenças e autorizações. Finalmente, a Devedora não pode assegurar que, no futuro, conseguirá renovar as apólices de seguro em melhores ou, no mínimo, nas mesmas condições contratadas, o que poderá ocasionar um efeito adverso relevante nos seus negócios e resultados.

***A Devedora pode não conseguir implementar integralmente sua estratégia de negócios.***

Não há como garantirmos que quaisquer das metas e estratégias para o futuro da Devedora serão integralmente implementadas. Em consequência, a Devedora pode não ser capaz de expandir suas atividades e ao mesmo tempo replicar sua estrutura de negócios, desenvolvendo sua estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados. Adicionalmente, após eventual aquisição, será necessário integrar novos Shopping Centers ao seu portfólio existente. Os Shopping Centers adquiridos pela Devedora, seu mix de lojas e outras características podem não ser compatíveis com a estratégia de crescimento da Devedora, o que pode requerer tempo e recursos financeiros excessivos na adequação destes Shopping Centers ao portfólio, ocasionando a perda de foco da administração da Devedora para outros negócios. 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 seus projetos e empreendimentos e na sua gestão, o direcionamento da política de negócios da Devedora será impactado, o que pode causar um efeito adverso na Devedora.

***A Devedora presta serviços de administração, comercialização de lojas, comercialização de espaços em mall (quiosques) mídia e merchandising e planejamento aos Shopping Centers sob contratos sujeitos a rescisão ou não renovação.***

A Devedora celebra contratos de prestação de serviços de administração, comercialização de lojas, comercialização de espaços em mall (quiosques) mídia e merchandising, e planejamento com seus Shoppings Centers e com Shoppings Centers de terceiros, diretamente ou por meio das suas controladas: Aliansce Assessoria Comercial Ltda., Colina Shopping Center Ltda., Administradora Carioca de Shopping Centers Ltda., Expoente 1000 Empreendimentos e Participações S.A, SDT 3 Centro Comercial Ltda. e Aliansce Mall e Mídia Inter., Loc. e Merchandising Ltda., totalizando 28 Shopping Centers. Caso esses contratos sejam rescindidos ou não sejam renovados, os negócios e resultados da Devedora podem ser adversamente afetados.

***A Devedora está sujeita a decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos.***

A Devedora é ré em processos judiciais e administrativos, principalmente, nas esferas cível, tributária e trabalhista, cujos resultados não podem ser garantidos pela Devedora que serão favoráveis ou que não serão julgados improcedentes, ou ainda, que tais ações estejam plenamente provisionadas. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados poderão causar um efeito adverso à Devedora.



***Eventuais dificuldades financeiras de determinadas Lojas poderão causar um efeito adverso para a Devedora.***

As Lojas Âncoras respondem por um percentual relevante das receitas de aluguel da Devedora, que por sua vez representam a maior parte do total das suas receitas. Eventuais dificuldades financeiras por parte das lojas instaladas em seus shopping centers, sobretudo por parte das Lojas Âncoras, podem causar não pagamento dos aluguéis e a rescisão das atuais locações ou a expiração do prazo das locações dessas lojas sem que haja renovação do contrato de locação. A Devedora pode não ser capaz de ocupar novamente esse espaço com facilidade, com a mesma categoria de loja e/ou nas mesmas condições do contrato de locação rescindido ou expirado. Isto poderá aumentar a vacância de lojas nos seus Shopping Centers ou afetar adversamente o Mix de Lojas dos seus Shopping Centers, diminuindo a sua receita com aluguéis ou a capacidade de atrair consumidores para nossos lojistas, o que pode causar efeito adverso para a Devedora.

***Na qualidade de proprietária dos imóveis nos quais se encontram os Shopping Centers nos quais tem participação, a Devedora estará eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, as quais podem causar um efeito adverso para a Devedora.***

Na qualidade de proprietária dos imóveis nos quais se encontram os Shopping Centers nos quais 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.

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

A concretização da estratégia da Devedora, no que se refere à execução dos seus negócios, bem como a seleção, estruturação, direcionamento e execução dos seus investimentos no setor de Shopping Centers, depende significativamente do comprometimento e das habilidades da alta administração da Devedora. Nesse sentido, o sucesso e crescimento futuro da Devedora 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 de qualquer destes profissionais pode ter um efeito adverso para a Devedora.

Além disso, o fato de uma parcela relevante da remuneração dos administradores da Devedora estar intimamente ligada ao desempenho e à geração de resultados da Devedora pode levar a administração da Devedora a dirigir os seus negócios e atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que poderá não coincidir com os interesses dos demais acionistas da Devedora que tenham uma visão de investimento de longo prazo em relação às ações de emissão da Devedora.

***O endividamento da Devedora pode afetar negativamente os seus negócios.***

Em 31 de dezembro de 2015, a dívida líquida total da Devedora consolidada foi de R\$1.622,3 milhões. O pagamento de juros e do montante principal de endividamento no ano de 2015 totalizou R\$516,2 milhões.

O endividamento consolidado da Devedora poderá:

- (i) limitar a sua capacidade de obter novos financiamentos;

- (ii) obrigar a Devedora a dedicar uma parte substancial do seu fluxo de caixa para servir a sua dívida, o que pode prejudicar a sua capacidade de usar seu fluxo de caixa para financiar capital de giro, despesas de capital e outros requisitos gerais corporativos, além do cumprimento de suas obrigações;
- (iii) limitar a sua flexibilidade para planejar e reagir a mudanças em seus negócios e no setor em que atua;
- (iv) colocar a Devedora em uma situação de desvantagem competitiva em relação a alguns de seus concorrentes que têm menos dívidas do que a Devedora; e
- (v) aumentar a vulnerabilidade da Devedora a condições econômicas e industriais negativas, incluindo mudanças em variações nas taxas de juros ou uma queda nos seus negócios ou a economia.

***A Devedora é controlada por um grupo de acionistas cujos interesses podem diferir dos interesses de seus demais acionistas e de seus administradores não eleitos por eles.***

Em decorrência do acordo de acionistas celebrado entre os controladores da Devedora tais acionistas possuem poderes para, entre outras coisas, eleger e destituir a maioria dos membros do Conselho de Administração da Devedora e determinar o resultado da maioria das deliberações que exija aprovação de acionistas, inclusive nas operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações, parcerias e a época do pagamento de quaisquer dividendos futuros, observadas a legislação e normas vigentes. Os acionistas controladores da Devedora poderão ter interesse em alienações, aquisições, parcerias, financiamentos e operações similares que podem diferir ou conflitar com os interesses dos investidores. Os acionistas controladores ainda poderão votar em deliberações de acionistas ou em reuniões do Conselho de Administração, por meio de conselheiros por eles indicados, de forma diferente dos demais acionistas, aprovando grande parte das matérias colocadas para deliberação, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante para os nossos negócios e resultados da Devedora.

***Os interesses de alguns dos administradores da Devedora podem ficar excessivamente vinculados à cotação de suas ações, uma vez que sua remuneração se baseia também em Plano de Opção de Compra.***

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 12 de novembro de 2009, os acionistas da Devedora aprovaram o plano de opção de compra de ações aos seus administradores, empregados ou prestadores de serviços, e suas subsidiárias ou condomínios edifícios dos Shopping Centers que a Devedora administra ou detém participação (“Plano de Opção de Compra de Ações” ou “Plano de Opção”). O Conselho de Administração da Devedora aprovou cinco programas de outorga de opções de compra de ações de sua emissão, onde foram outorgadas, respectivamente, 3.486.679 opções (sendo 3.025.271 para administradores); 518.321 opções (sendo 449.729 para administradores); 3.000.000 opções (sendo 2.186.320 para administradores), 115.958 opções (todas para administradores) e 335.000 opções (todas para administradores), sendo que os dois primeiros programas já expiraram.

Deste modo, o fato dos referidos administradores possuírem Plano de Opção cujo preço de exercício por ação era o de mercado quando da outorga do Plano de Opção e que pode ser diferente do preço de mercado das ações da Devedora quando dos respectivos exercícios, por tais administradores, do direito de aquisição de ações de emissão da Devedora por meio dos Planos de Opção, pode levar tais executivos a ficarem com seus interesses excessivamente vinculados à cotação das ações da Devedora, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

***Os acontecimentos e a percepção de risco em outros países, especialmente nos Estados Unidos e em países da América Latina e de mercados emergentes, podem afetar o valor dos valores mobiliários da Devedora.***

O valor de mercado de valores mobiliários de ações ou de dívidas emitidos pela Devedora pode ser afetado por condições econômicas e de mercado em outros países, inclusive os Estados Unidos, China, países europeus e outros países da América Latina e de mercados emergentes. Crises em outros países podem diminuir o interesse dos investidores pelos valores mobiliários de emissores com operações na América Latina e inclusive em valores mobiliários da Devedora. Além disso, a crise financeira originada nos Estados Unidos no quarto trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos, que direta ou indiretamente afetam 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, desaceleração generalizada da economia mundial, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos valores mobiliários da Devedora. Crises em outros países podem dificultar ou impedir o acesso da Devedora ao mercado de capitais e ao financiamento das operações da Devedora no futuro, em termos aceitáveis, bem como, direta ou indiretamente, dificultar ou impedir o acesso da Devedora a mercados internacionais, afetando negativamente os resultados operacionais da Devedora, bem como o seu valor de mercado e a sua condição financeira.

***Descasamento entre o indexador dos contratos de locação celebrados pela Devedora e o fluxo de pagamentos dos CRI DI.***

Os pagamentos da Remuneração dos CRI DI serão feitos com base na Taxa DI. Considerando que grande parte da receita da Devedora é oriunda de contratos de locação indexados pelo Índice Geral de Preços e Mercados – IGP-M, é possível que o valor de atualização dos contratos de locação seja menor que o valor da Taxa DI calculado no intervalo entre a data de início de cada período de acúmulo de remuneração e a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI, podendo ocasionar um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com as Debêntures e, consequentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI DI.

***Fatores de Risco Relacionados às Garantidoras***

Tendo em vista que as Garantidoras atuam no mesmo segmento da Devedora, os riscos relacionados às Garantidoras são os mesmos relacionados à Devedora.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **12. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **12.1. 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.

## **12.2. 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 4.380/64 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.

## **12.3. 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.

#### **12.4. 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.

Adicionalmente, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário autoriza a emissão de outros valores mobiliários e a prestação de serviços compatíveis com 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 6.385/76, devendo, para tanto, seguir os procedimentos descritos na Instrução CVM nº 414.

#### **12.5. 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 6.385/76, característica que lhe foi conferida pela Resolução CMN 2.517, de 29 de junho de 1998. 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.

#### **12.6. OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

Até fins de 2004, a emissão de certificado de recebíveis imobiliários era regulada pela Instrução CVM nº 284, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM nº 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, já mencionada acima, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi



estipulado valor nominal mínimo para o certificado de recebíveis imobiliários. A Instrução CVM n.º 414 revogou a Instrução CVM n.º 284, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. Posteriormente, a Instrução CVM n.º 554, incluiu, revogou e alterou dispositivos na Instrução CVM n.º 414. De acordo com a Instrução CVM n.º 414, 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.

## **12.7. REGIME FIDUCIÁRIO**

A Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário 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.

## **12.8. MEDIDA PROVISÓRIA Nº. 2.158-35**

Embora a Medida Provisória nº 2.158-35 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.

## **12.9. 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.

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.

#### **12.10. 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\$240.000,00 no ano) e pela CSLL (alíquota de 9%), com base no lucro real, nos termos do artigo 14, inciso VII, da Lei nº 9.718/98, 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 9.718/98, artigo 3º, parágrafos 5º a 9º, da Lei nº 10.833/03, artigo 10, inciso I, da Lei nº 10.637/02, artigo 8º, inciso I, e da Lei nº 10.684/03, artigo 18.

Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei nº 9.718/98, com redação dada pelo artigo 2º da Medida Provisória nº 2.158-35, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários, nos termos 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*.

### **13. INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **13.1. SUMÁRIO DA EMISSORA**

Este sumário é apenas um resumo das informações da Emissora e não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de investir nos CRI. As informações completas sobre a Emissora estão no seu formulário de referência, nos termos da Instrução CVM nº 480, incorporado por referência a este Prospecto e disponível no site [www.cvm.com.br](http://www.cvm.com.br). Leia-o antes de aceitar a oferta.

### **13.2. A EMISSORA**

- Breve Histórico

A Emissora foi constituída em setembro de 1998 sob a denominação FINPAC Securitizadora S.A., cujo objeto social era: (i) a aquisição e securitização de recebíveis imobiliários, bem como a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou qualquer outro título de crédito que seja compatível com as suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514/97 e outras disposições legais aplicáveis; e (ii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários. Em agosto de 1999, a CVM deferiu o registro da Emissora como companhia aberta.

Em novembro de 2000, a Emissora passou a ser denominada SUPERA Securitizadora S.A. Em abril de 2001, a Emissora passou a ser denominada Rio Bravo Securitizadora S.A. Em maio de 2008, a Emissora passou a ser denominada RB Capital Securitizadora Residencial S.A. Finalmente, em junho de 2012, a Emissora passou a ser denominada RB Capital Companhia de Securitização, operando sob esta mesma razão social até hoje.

Em março de 2004, a Emissora obteve autorização para negociar seus valores mobiliários no mercado de balcão organizado da BM&FBOVESPA.

Com a entrada em vigor da Instrução CVM nº 480, em 2009, a Emissora, por ter ações listadas em bolsa de valores, foi classificada como emissora de categoria A. Em 2011, após concluir o procedimento de “deslistagem” das suas ações na BM&F BOVESPA, a Emissora deixou de ser registrada na categoria A, e passou a ser listada na categoria B, conforme Ofício/CVM/SEP/GEA-1/nº 146/2011, de 01 de abril de 2011.

Até 30 de junho de 2011, a Emissora manteve-se sob o controle direto da RB Capital Securitizadora S.A., outra empresa securitizadora do Grupo RB Capital, com foco específico em operações com lastro em recebíveis imobiliários comerciais. Com o objetivo de facilitar e garantir uma maior independência operacional entre as duas companhias de securitização imobiliária do Grupo, nessa data foi decidido pela administração do Grupo que ambas ficassem sob o controle de um mesmo veículo de investimento, o RB Capital Real Estate I FIP. Assim, a partir dessa data a Emissora deixou de ser uma subsidiária integral da RB Capital Securitizadora S.A.

Em 31 de outubro de 2013, visando aumentar a eficiência operacional do Grupo RB Capital, foram amortizadas cotas do RB Capital Real Estate I FIP, sendo o produto desta amortização pago à única cotista RB Capital Holding S.A. com a transferência de ações de determinadas sociedades investidas do RB Capital Real Estate I FIP. Neste contexto, o RB Capital Real Estate I FIP transferiu a totalidade das ações que detinha no capital social da Companhia para a RB Capital Holding S.A., que, por sua vez, passou a ser a única acionista direta de tal companhia. Em 08 de janeiro de 2014, a RB Capital Holding S.A. transferiu à RB Capital Serviços de Crédito Ltda. 1 (uma) ação de emissão de tal companhia, reconstituindo, nesta data, a pluralidade de sócios de tal companhia.

No segmento de securitização de créditos imobiliários em geral, a Emissora e a RB Capital Securitizadora S.A. possuem uma participação expressiva no mercado brasileiro. Vale notar que o Grupo RB Capital figurou como maior emissor de CRI em 2012, 4º colocado em 2013 e 2º colocado em 2014, passando a ser o maior grupo emissor também em termos acumulados, conforme dados do Anuário Securitização e Financiamento

Imobiliário 2015, publicado pela Uqbar Empresa de Conhecimento Financeiro. Até 31 de dezembro de 2015 tal companhia e a RB Capital Securitizadora S.A realizaram emissões de CRI, que, conjuntamente, representam um valor nominal de emissão de R\$ 18.679.833.869,00 (dezoito bilhões seiscentos e sessenta e nove milhões, oitocentos e trinta e três mil, oitocentos e sessenta e nove reais).

Em 27 de maio de 2015, visando atuar no segmento de securitização de direitos creditórios do agronegócio, a Companhia atualizou seu objeto social, para inclusão das atividades relacionadas à aquisição, gestão e securitização de créditos do agronegócio.

- Principais fatores de Risco relativos à Emissora

#### *Crescimento da Emissora e 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 Companhia pode vir a precisar de fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Companhia necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Companhia.

#### *Os incentivos fiscais para aquisição de certificados de recebíveis imobiliários*

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da nossa receita advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários à pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.

#### *A importância de uma equipe qualificada*

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades da Emissora, situação financeira e resultados operacionais. 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.

#### *Distribuição de Dividendos*

De acordo com o estatuto social da Emissora, 25% do lucro líquido anual, líquido das deduções legais e estatutárias, deve ser distribuído aos acionistas sob a forma de dividendos. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações permite que a Emissora, na qualidade de empresa de capital aberto, suspenda a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe à Assembleia Geral Ordinária que a distribuição seria incompatível com a situação financeira da Companhia. Caso qualquer destes eventos ocorra, os acionistas podem não receber dividendos.

#### *Registro da CVM*

A Emissora atua no mercado como Cia. Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 9.514/97, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Companhia venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

## Políticas Socioambientais

A Emissora não aderiu, por qualquer meio, a padrões internacionais relativos a políticas socioambientais

- Breve Histórico de Operações Passadas

|                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Número total de Ofertas Públicas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação:                                                   | 64                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Valor total das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior:                                                                          | R\$ 9.553.306.702,24                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado:                                                                       | 98,44%                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da emissora:                                                                   | 1,56%                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Patrimônio Líquido da emissora:                                                                                                         | R\$ 18.769.185,68 em 30 de abril de 2016                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Indicação da localização, no Formulário de Referência, das informações sobre eventuais pendências judiciais e trabalhistas da emissora: | A descrição dos processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a Emissora ou suas controladas sejam parte, e considerados relevantes para os negócios da Emissora ou de suas controladas, constam no item 4.3 do Formulário de Referência da Emissora. |

- Composição do Capital Social

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Capital Social Total                                        | R\$ 12.485.912,05 (doze milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil, novecentos e doze reais e cinco centavos), divididos em 5.996.865 (cinco milhões, novecentos e noventa e seis mil, oitocentos e sessenta e cinco) ações ordinárias |
| Acionistas Com Mais De 5% De Participação No Capital Social | RB CAPITAL HOLDING S.A.: detém 5.996.864 (cinco milhões, novecentos e noventa e seis mil oitocentos e sessenta e quatro) ações ordinárias, representativas de aproximadamente 99,99%.                                                   |

### 13.3. INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA EMISSORA

|                 |                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identificação   | RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob NIRE n.º 35.300.157.648. |
| Sede            | A sede da Emissora está localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, 255, 5º andar, Parte.                                                                                                            |
| Registro na CVM | Registro de companhia aberta perante a CVM, concedido em 2 de agosto de 1999, sob o nº 01840-6 (código CVM).                                                                                                                    |

Diretoria de Relações com Investidores

A Diretoria de Relações com Investidores da Emissora está localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000. O responsável por esta Diretoria é o Sr. Marcelo Michaluá. O telefone da diretoria de relação com investidores da Emissora é (11) 3127-2700 e o fac-símile é (11) 3127-2706 e o endereço de correio eletrônico [ri@rbcapital.com](mailto:ri@rbcapital.com).

Auditores Independentes

Grant Thornton Auditores Independentes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.830.108/0001-65.

Jornais nos quais Divulga Informações

As informações referentes à Emissora são, atualmente, divulgadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no DCI - Diário Comércio Indústria & Serviços do Estado de São Paulo.

Website na Internet

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



#### **14. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### **14.1. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA**

##### *Histórico e Desenvolvimento da Devedora*

A Aliansce Shopping Centers iniciou suas operações em 2004, por meio de uma joint venture entre o Sr. Renato Feitosa Rique, que possui mais de 30 anos de experiência no setor de shopping centers e cuja família foi uma das pioneiras no mercado nacional de shopping centers, e a General Growth Properties, Inc. (“GGP” ou “General Growth Properties”), uma das maiores companhias abertas do segmento imobiliário nos Estados Unidos da América, que participa e administra um portfólio de mais de 120 shopping centers.

A Devedora atua em todas as regiões do País e se qualifica como uma das empresas líderes do setor de shopping centers e a segunda maior administradora de Shoppings do Brasil dentre as seis empresas de capital aberto do setor em termos de números de shoppings administrados, conforme informações públicas divulgadas pelas empresas do setor. A Aliansce Shopping Centers atua como proprietária e administradora, participando ativamente de todas as fases do negócio, desde o planejamento e desenvolvimento do empreendimento até sua comercialização e administração.

Em 29 de janeiro de 2010, as ações da Aliansce Shopping Centers passaram a ser negociadas na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”), no segmento do Novo Mercado, sob o código “ALSC3” no âmbito da oferta pública inicial primária e secundária de ações ordinárias da Devedora. A oferta foi realizada no Brasil e a Devedora conseguiu captar R\$643,5 milhões. Em dezembro de 2012, a Devedora realizou uma operação de follow-on captando mais de R\$850 milhões.

Em julho de 2013, a Devedora comunicou ao mercado a celebração de contrato de alienação da participação acionária detida pela General Growth Properties em parte para a Canada Pension Plan Investment Board (“CPPIB”), parte para a Rique Empreendimentos e Participações Ltda., empresa detida pelo Sr. Renato Rique e parte para os diretores da Devedora Delcio Mendes e Henrique Cordeiro Guerra Neto. A CPPIB é uma organização profissional de gestão de investimento, que investe os fundos do Canada Pension Plan (“CPP”), um dos maiores fundos de pensão do mundo.

Na qualidade de investidores estratégicos, o Sr. Renato Rique e a CPPIB possuem larga experiência no desenvolvimento e gestão de shopping centers, e em investimentos na área de “real estate”, que foi e é usada no aprimoramento das atividades da Devedora. A Devedora acredita que os seus principais acionistas aliam tradição de sucesso, conhecimento e experiência no setor de shopping centers, com apurada visão de longo prazo do mercado. A Devedora acredita que é capaz de aumentar a rentabilidade dos seus ativos com ganhos de escala em razão da expertise dos seus acionistas em suas respectivas áreas de conhecimento.

A Devedora é, desde 2006, a empresa com maior volume de shoppings inaugurados dentre as seis empresas de capital aberto do setor, conforme informações públicas divulgadas pelas empresas de capital aberto do setor. Neste período, a Devedora desenvolveu e inaugurou quatorze shopping centers, que possuíam, em 31 de março de 2016, uma Área Bruta Locável (“ABL”) total de, aproximadamente 451,8 mil m<sup>2</sup>.

A Devedora, que iniciou em 2004 com 2 shoppings próprios e administrava mais 7 shoppings de terceiros, hoje tem 19 shoppings próprios – Shopping da Bahia, Shopping Taboão, Via Parque Shopping, Shopping Grande Rio, Carioca Shopping, Shopping West Plaza, Bangu Shopping, Santana Parque Shopping, Caxias Shopping, Boulevard Shopping Brasília, Boulevard Shopping Belém, Shopping Santa Úrsula, Boulevard Shopping Belo Horizonte, Boulevard Shopping Campos, Parque Shopping Belém, Boulevard Shopping Nações Bauru, Boulevard Shopping Vila Velha, Parque Shopping Maceió, e Shopping Parangaba - que possuem uma ABL total de 433,7 mil m<sup>2</sup> (data: 31 de março de 2016) e administra outros 10 empreendimentos de terceiros - Shopping Leblon, Boulevard Shopping Feira de Santana, Pátio Alcântara, São Gonçalo Shopping, Shopping Praça Nova Santa Maria, Continental Shopping, Passeio Shopping, Santa Cruz Shopping, Floripa Shopping e Boulevard Shopping Vitória da Conquista - totalizando uma ABL total de 690,0 mil m<sup>2</sup> (data: 31 de março de 2016).

#### Shoppings Próprios



#### Shopping de Terceiros (Administrados pela Aliansce)



\* Em Desenvolvimento

\*\* informação pública no site da Aliansce

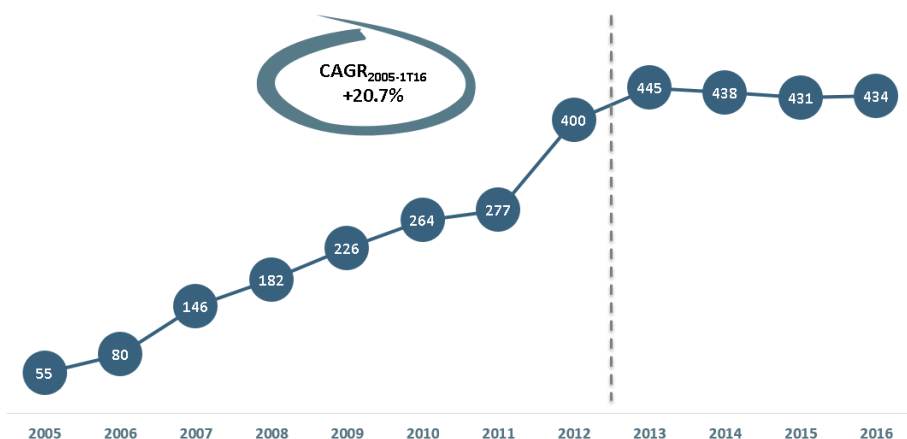
Indica a presença da Aliansce

Adicionalmente, a tabela abaixo mostra a diferença entre a ABL total dos shopping centers e a ALB própria da Devedora.

| Shoppings em Operação             | Estado | Inauguração | % Aliance | ABL (m²)       | ABL Própria (m²) | Taxa de Ocupação |
|-----------------------------------|--------|-------------|-----------|----------------|------------------|------------------|
| Shopping da Bahia                 | BA     | 4T75        | 69,04%    | 64.111         | 44.262           | 98,2%            |
| Boulevard Shopping Belém          | PA     | 4T09        | 75,00%    | 39.406         | 29.555           | 97,0%            |
| Bangu Shopping                    | RJ     | 4T07        | 100,00%   | 58.347         | 58.347           | 98,1%            |
| Boulevard Shopping Belo Horizonte | MG     | 4T10        | 70,00%    | 41.458         | 29.021           | 98,4%            |
| Shopping Taboão                   | SP     | 3T02        | 78,00%    | 36.547         | 28.506           | 97,5%            |
| Carioca Shopping                  | RJ     | 2T01        | 100,00%   | 28.470         | 28.470           | 96,7%            |
| Caxias Shopping                   | RJ     | 4T08        | 89,00%    | 25.558         | 22.747           | 97,5%            |
| Boulevard Shopping Campos         | RJ     | 3T11        | 100,00%   | 25.033         | 25.033           | 96,9%            |
| Parque Shopping Maceió            | AL     | 4T13        | 50,00%    | 37.498         | 18.749           | 96,7%            |
| Shopping Grande Rio               | RJ     | 4T95        | 25,00%    | 38.042         | 9.510            | 98,0%            |
| Via Parque Shopping               | RJ     | 4T93        | 38,91%    | 57.255         | 22.278           | 94,3%            |
| Parque Shopping Belém             | PA     | 3T12        | 50,00%    | 29.968         | 14.984           | 97,6%            |
| Boulevard Shopping Nações Bauru   | SP     | 4T12        | 100,00%   | 30.660         | 30.660           | 88,4%            |
| Boulevard Shopping Brasília       | DF     | 2T09        | 50,00%    | 17.510         | 8.755            | 98,9%            |
| Santana Parque Shopping           | SP     | 4T07        | 33,40%    | 26.581         | 8.878            | 98,5%            |
| Shopping Parangaba                | CE     | 4T13        | 40,00%    | 32.212         | 12.885           | 93,4%            |
| Lojas C&A                         | n/a    | -           | 69,05%    | 9.395          | 6.488            | 100,0%           |
| Shopping West Plaza               | SP     | 2T91        | 25,00%    | 33.870         | 8.468            | 96,0%            |
| Boulevard Shopping Vila Velha     | ES     | 4T12        | 50,00%    | 34.997         | 17.499           | 89,7%            |
| Shopping Santa Úrsula             | SP     | 3T99        | 37,50%    | 23.057         | 8.646            | 90,5%            |
| <b>Total do Portfolio</b>         |        |             |           | <b>689.977</b> | <b>433.741</b>   | <b>96,1%</b>     |

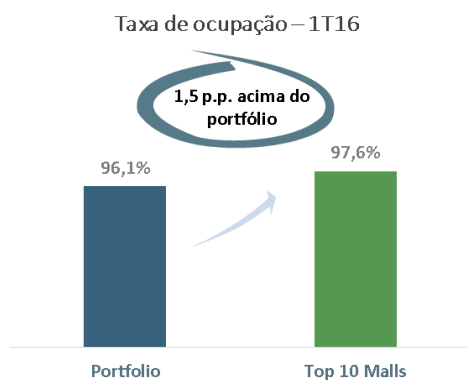
Fonte: Informação pública no site da Aliance: <http://www.ri.aliance.com.br/ptb/nosso-portfolio>

#### Crescimento significativo de ABL própria (2005-1T16)

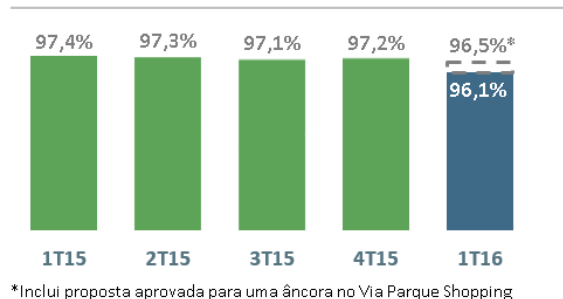


Fonte: Apresentação de Resultados da Aliance

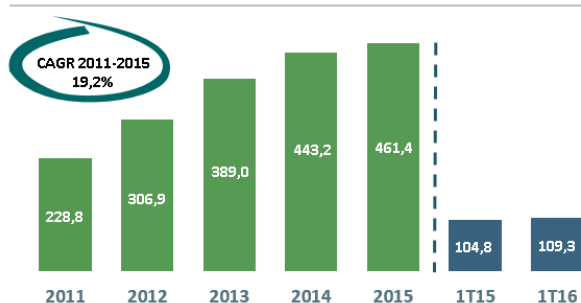
Dentre os shopping centers citados acima, os 10 maiores representam 82,4% do NOI da Devedora, conforme informações divulgadas no 1º trimestre de 2016, sendo a taxa de ocupação destes shoppings centers de 97,6%, além da SSR de 7,3% vs. 7,1% do portfólio e seus ativos maduros apresentam idade média de 13,7 anos.



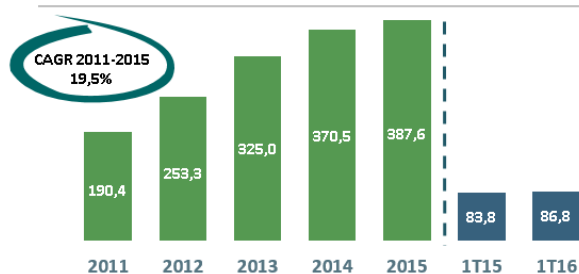
Taxa de Ocupação



NOI (R\$ MM)



EBITDA AJUSTADO (R\$ MM)

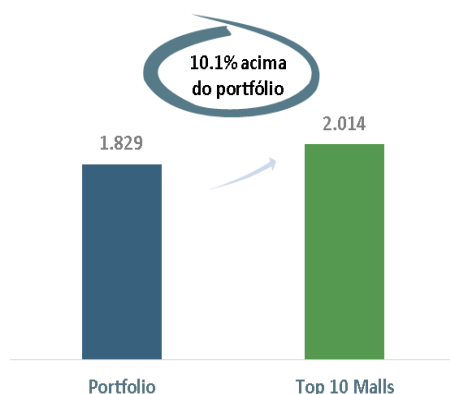


Fonte:

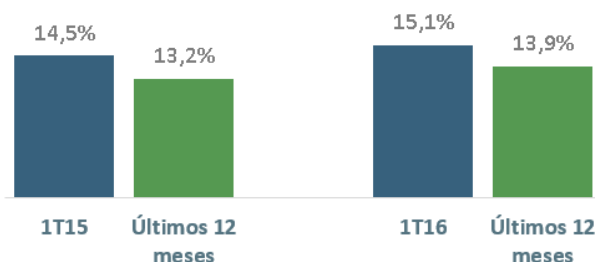
Fonte: <http://ri.aliansce.com.br/ptb/central-de-resultados#2016> > Acessar: Apresentação dos Resultados > 1T16

Já as vendas satélites, aumentaram para R\$ 2.014 milhões, nos últimos 12 meses, ou seja, ao compararmos o ano de 2015 com o primeiro trimestre de 2016.

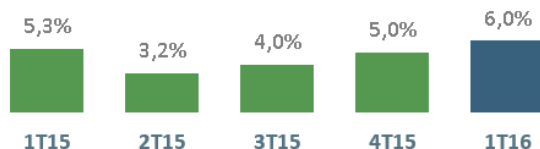
Vendas satélites/m<sup>2</sup> (2T15 – 1T16)



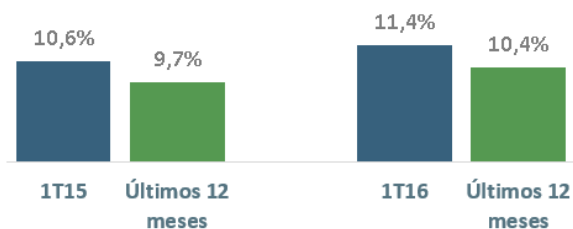
#### Custo de Ocupação – Satélites (%)



#### Inadimplência Líquida



#### Custo de Ocupação - Total (%)



Fonte:

Fonte: <http://ri.aliانسce.com.br/ptb/central-de-resultados#2016> > Acessar: Apresentação dos Resultados > 1T16

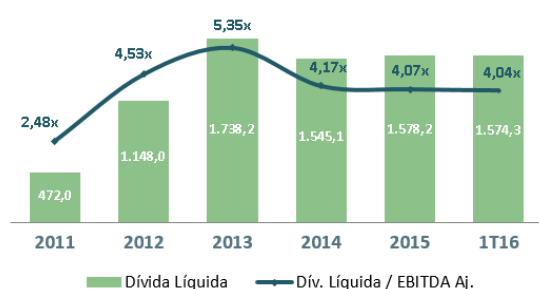
Segue abaixo um resumo dos principais eventos realizados nos últimos 3 anos da Aliانسce Shopping Centers, diretamente ou através de suas subsidiárias:

- Em janeiro de 2013, a Devedora adquiriu a participação adicional de 22,36% no Condomínio Naciguat (condomínio pro-indiviso que integra o Shopping da Bahia) e fração ideal de 25,73% dos terrenos contíguos ao Shopping da Bahia. A aquisição representa 19,72% do ABL total do shopping. O valor da aquisição foi de R\$232,0 milhões.
- Em janeiro de 2013, a Devedora adquiriu um terreno com área total de 2.633 m<sup>2</sup> anexo ao Boulevard Shopping Belo Horizonte por R\$12,6 milhões.

- Em agosto de 2013, a Devedora aumentou a participação em dois shoppings do portfólio, Boulevard Shopping Bauru e Via Parque Shopping. No Boulevard Shopping Bauru, a Devedora atingiu o percentual de 90,0% por meio de aumentos de capital. O aumento de participação foi avaliado em R\$34,5 milhões pela Devedora. A Devedora também adquiriu 3,06% de participação no Via Parque Shopping, passando a deter 72,68% do empreendimento. O investimento foi de R\$11,5 milhões.
- Em janeiro de 2014, a Devedora conclui a aquisição de 10% de participação no Boulevard Shopping Nações Bauru, consolidando a participação no shopping em 100%. O aumento de participação foi avaliado em R\$23,0 milhões.
- Em junho de 2014, a Devedora concluiu a venda de 100% da Loja C&A no Boulevard Shopping Feira de Santana por R\$8,8 milhões.
- Entre setembro e novembro de 2014, através de diversas transações realizadas neste período, a Devedora reduziu sua participação na subsidiária Acapurana, empresa que detinha 100% do Santana Parque Shopping, de 50,0% para 33,3%, e recebeu o valor de R\$48,4 milhões pela venda.
- Em dezembro de 2014, a Devedora vendeu 5,12% do Condomínio Naciguat (condomínio pro-indiviso que integra o Shopping da Bahia) e fração ideal de 18,10% dos terrenos contíguos ao Shopping da Bahia, pelo valor de R\$60,5 milhões.
- Em setembro de 2015, a Devedora concluiu a venda de participação de 35% das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping para o GIC, acionista titular de participação relevante na Companhia. O valor recebido foi de R\$132,4 milhões.
- Em dezembro de 2015, a Devedor adquiriu 53,16% da NRM Participações e Empreendimentos Ltda, empresa que detém participação no Shopping da Bahia, por R\$28,3 milhões.

A tabela e gráficos a seguir representam os principais índices e resultados divulgados pela Devedora no 1º trimestre de 2016.

Dívida Líquida (R\$ MM)



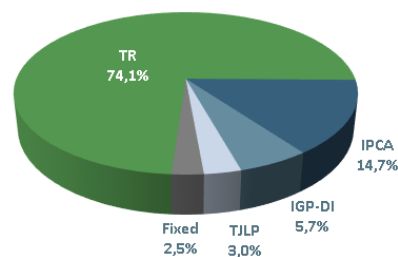
<sup>1</sup> EBITDA Ajustado considerando os últimos 12 meses

Cronograma de Amortização de Principal (R\$ MM) – 1T16 \*



\* Não considera a operação que está sendo apresentada

Perfil da Dívida (1T16)



Fonte: Apresentação de Resultados da Aliansce



As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras e as informações financeiras trimestrais – ITR, 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 Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, podem ser encontradas no seguinte website [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) ou <http://ri.aliانسce.com.br/ptb/central-de-resultados#2016>.

### *Visão Geral do Setor Shopping Centers no Brasil*

O setor de Shopping Centers no Brasil tem se desenvolvido rapidamente nos últimos 10 anos, tanto em volume de ABL, quanto em número de empreendimentos lançados. Entre 2005 e 2015, o número de Shopping Centers cresceu cerca de 65,5% e o volume de ABL em 136,8%, sendo o mercado de Shopping Centers responsável por 19% do varejo nacional e por 2,6% do PIB brasileiro. A indústria fechou o ano de 2015 com faturamento de R\$ 151,5 bilhões. A tabela e gráfico a seguir demonstram o número de empreendimentos lançados entre 2005 e 2015 e o crescimento da ABL nos últimos 10 anos.

| Ano  | Nº de Shopping Centers no Brasil | Evolução da ABL (milhares de m²) |
|------|----------------------------------|----------------------------------|
| 2005 | 325                              | 6.200                            |
| 2006 | 351                              | 7.492                            |
| 2007 | 363                              | 8.253                            |
| 2008 | 376                              | 8.645                            |
| 2009 | 392                              | 9.081                            |
| 2010 | 408                              | 9.512                            |
| 2011 | 430                              | 10.344                           |
| 2012 | 457                              | 11.403                           |
| 2013 | 495                              | 1.294                            |
| 2014 | 520                              | 13.846                           |
| 2015 | 538                              | 14.680                           |

### *Histórico*

O setor de Shopping Center teve seu início no Brasil na década de 70, com a inauguração do Shopping Iguatemi em 1966, em São Paulo. A proposta destes empreendimentos, de oferecer segurança e facilidade de encontrar diferentes opções em um mesmo local, aliada ao crescimento econômico e o progresso do país, tornaram estes centros destaque no consumo de varejo nacional.

O setor é fortemente atrelado ao ramo varejista, que por sua vez depende de fatores como: (i) renda per capita, (ii) gastos do consumidor, (iii) taxa de juros e inflação, (iv) disponibilidade de crédito, (v) tributação, (vi) confiança nas condições econômicas futuras e (vii) níveis de desemprego. Adicionalmente apresenta elevada sazonalidade, possuindo dois trimestres civis com maior concentração de vendas. Vale ressaltar que o faturamento das administradoras deste tipo de negócio também reflete esta sazonalidade, tendo em vista que parte de seu faturamento gira em torno do aluguel variável pago pelos lojistas.

Desde o final dos anos 90, os shoppings no Brasil vêm passando por uma readequação de layout, além de novas configurações que auxiliaram na demanda para o consumo. Outro diferencial são os novos conceitos de empreendimentos, que incluem os Open Malls, espaços com luz natural e lojas abertas e os empreendimentos que agregam conjuntos residenciais e comerciais ao shopping.

Com todos esses fatores favoráveis, a indústria se tornou grande propulsora de desenvolvimento, promovendo o crescimento urbano, valorização imobiliária, aprimoramento do comércio local e, conseqüentemente, gerando emprego. Até novembro de 2015, o setor já gerou mais de 1.035 mil pontos de trabalho

Os shoppings estão concentrados na região Sudeste do país (55% da ABL nacional), região onde estão localizados os principais centros consumidores, com maior renda per capita. O Brasil fechou 2015 com cerca de 14,7 milhões de m² de área bruta locável, correspondente a 538 shoppings.

Identificamos como principais concorrentes da Devedora os seguintes grupos: Multiplan, BR Malls, Igautemi, General Shopping e Sonae Sierra Brasil.

#### *Tratamento Tributário Aplicável aos Shoppings Centers*

No setor, a maioria dos shoppings são regulamentados por uma estrutura específica, denominada “condomínio pro indiviso” – CPI. Desta forma, não são caracterizados como pessoa jurídica, mas unidades operadas sob forma de convenção, onde os proprietários dividem todas as receitas, custos e despesas. A convenção de CPI é opção permitida pela legislação brasileira (Código Civil), por período de 5 (cinco) anos, podendo ser renovada. Pela convenção de CPI, cada coproprietário possui uma participação sobre toda a propriedade, a qual é indivisível.

## **14.2. IMPACTOS DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS**

A tabela abaixo representa uma comparação entre (i) os números divulgados pela Devedora em seus resultados relativos ao trimestre findo em 31 de março de 2016; e (ii) os mesmos números ajustados após a incorporação dos recursos líquidos que a Devedora espera receber com a presente Oferta, ou seja, o total de R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), sem considerar a Opção de Lote Adicional e Lote Suplementar.

*As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras e as informações financeiras trimestrais – ITR, 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 Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2013, 2014 e 2015 e para o parcial exercício social de 2016 podem ser encontradas nos sites descritos na seção “1.1. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO” deste Prospecto.*

| <b>Indicador</b>                                                  | <b>Saldo divulgado<br/>1o ITR/16</b> | <b>Saldo após captação<br/>(Presumido)*</b> | <b>Impacto</b> |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|----------------|
| Lucro Bruto                                                       | 86.374                               | 86.374                                      | <b>NÃO</b>     |
| Lucro Antes dos Impostos                                          | 4.454                                | 4.454                                       | <b>NÃO</b>     |
| Lucro (Prejuízo) Líquido                                          | (1.459)                              | (1.459)                                     | <b>NÃO</b>     |
| Dividendo por ação                                                | 0,2081                               | 0,2081                                      | <b>NÃO</b>     |
| Resultado por ação Básico                                         | (0,0184)                             | (0,0184)                                    | <b>NÃO</b>     |
| Resultado por ação Diluído                                        | (0,0180)                             | (0,0180)                                    | <b>NÃO</b>     |
| Dívida                                                            | (1.960.185)                          | (2.135.185)                                 | <b>SIM</b>     |
| Caixa e Equivalente de Caixa                                      | 15.720                               | 190.720                                     | <b>SIM</b>     |
| Aplicações Financeiras de Curto Prazo                             | 93.089                               | 93.089                                      | <b>NÃO</b>     |
| Dívida Líquida                                                    | (1.851.376)                          | (1.851.376)                                 | <b>NÃO</b>     |
| % da Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido                    | 96,94%                               | 96,94%                                      | <b>NÃO</b>     |
| <i>Aging List</i> de contas a receber                             | 99.328                               | 99.328                                      | <b>NÃO</b>     |
| Cronograma desembolso das dívidas                                 | 1.731.175                            | 1.906.175                                   | <b>SIM</b>     |
| Taxa efetiva de IR e CSLL                                         | -132,78%                             | -132,78%                                    | <b>NÃO</b>     |
| Geração ou consumo de recursos - atividade de financiamento - DFC | (86.805)                             | 88.195                                      | <b>SIM</b>     |
| Saldo de caixa e equivalente de caixa - DFC                       | 296                                  | 175.296                                     | <b>SIM</b>     |

\*Os números inseridos na coluna “Saldo após captação (Presumido)” foram estimados e elaborados pela Devedora. Além disso, conforme fator de risco “Não contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto no âmbito da Oferta.”, não houve a contratação dos auditores independentes para emissão da carta conforto. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora e da Devedora, conforme o caso, não se manifestaram sobre a consistência das informações financeiras da Emissora e da Devedora constantes deste Prospecto Preliminar.

Conforme demonstra a tabela acima, a Devedora estima que apenas os números referentes (i) ao endividamento, (ii) ao caixa e equivalente de caixa; (iii) ao cronograma de desembolso de dívidas; (iv) à geração ou consumo de recursos – atividade de financiamento –DFC; e (v) ao saldo de caixa e equivalente de caixa – DFC, serão alterados após a captação dos recursos da presente Oferta. Nesse sentido, podemos analisar abaixo, detalhadamente os índices que divulgados no ITR do 1º trimestre de 2016, na coluna “31 de março de 2016” e os mesmos índices refletindo a captação dos recursos pela Devedora alterado, na coluna “Alterações Estimadas”.

#### Dívida Líquida

|                                                                            | 31 de março 2016 | Captação dos Recursos | Alterações Estimadas* |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|
| Empréstimos e financiamentos                                               | 1.060.006        |                       | 1.060.006             |
| Cédula de crédito imobiliário                                              | 477.092          |                       | 477.092               |
| Obrigações por compra de ativos                                            | 37.999           |                       | 37.999                |
| Debêntures                                                                 | 154.862          | <b>175.000</b>        | <b>329.862</b>        |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial | 230.226          |                       | 230.226               |
| Total                                                                      | 1.960.185        | <b>175.000</b>        | 2.135.185             |
| (-) Caixa e equivalentes de caixa                                          | -15.720          | <b>-175.000</b>       | -190.720              |
| (-) Aplicações financeiras de curto prazo                                  | -93.089          |                       | -93.089               |
| Dívida líquida (A)                                                         | 1.851.376        |                       | 1.851.376             |
| Total do patrimônio líquido (B)                                            | 1.909.871        |                       | 1.909.871             |
| Relação dívida líquida sobre patrimônio líquido ajustado (A/B)             | 96,94%           |                       | 96,94%                |

\*Os números inseridos na coluna “Alterações Estimadas” foram estimados e elaborados pela Devedora. Além disso, conforme fator de risco “**Não contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto no âmbito da Oferta.**”, não houve a contratação dos auditores independentes para emissão da carta conforto. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora e da Devedora, conforme o caso, não se manifestaram sobre a consistência das informações financeiras da Emissora e da Devedora constantes deste Prospecto Preliminar

#### Cronograma

| Ano            | 31 de março 2016 | Captação dos Recursos** | Alterações Estimadas* |
|----------------|------------------|-------------------------|-----------------------|
| 2016           | 161.604          | -                       | 161.604               |
| 2017           | 209.000          | -                       | 226.500               |
| 2018           | 179.541          | -                       | 197.041               |
| 2019           | 166.338          | -                       | 183.838               |
| 2020           | 160.565          | -                       | 178.065               |
| De 2021 a 2027 | 854.127          | <b>175.000</b>          | 959.127               |
|                | 1.731.175        | 175.000                 | 1.906.175             |

\*Os números inseridos na coluna “Alterações Estimadas” foram estimados e elaborados pela Devedora. Além disso, conforme fator de risco “**Não contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto no âmbito da Oferta.**”, não houve a contratação dos auditores independentes para emissão da carta conforto. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora e da Devedora, conforme o caso, não se manifestaram sobre a consistência das informações financeiras da Emissora e da Devedora constantes deste Prospecto Preliminar.

\*\*considerando a tranche de CDI. Pagamento bullet em 5 anos (2021)

DFC

|                                                                                                   | 31 de março<br>2016 | Captação dos<br>Recursos | Alterações Estimadas* |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>Atividades de financiamento</b>                                                                |                     |                          |                       |
| Aumento de capital                                                                                | -                   |                          | -                     |
| Dividendos pagos                                                                                  | -                   |                          | -                     |
| Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário                   | (46.086)            |                          | (46.086)              |
| Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário               | (31.593)            |                          | (31.593)              |
| Pagamento de custo de estruturação – empréstimos e financiamentos e cédula de crédito imobiliário | -                   |                          | -                     |
| Pagamento juros de debêntures                                                                     | (9.126)             |                          | (9.126)               |
| Pagamento principal de debêntures                                                                 | -                   |                          | -                     |
| Pagamento do custo de estruturação – debêntures                                                   | -                   |                          | -                     |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial                        | -                   |                          | -                     |
| Captação de empréstimos e financiamentos e CRI's                                                  | -                   |                          | -                     |
| Emissão de debêntures                                                                             | -                   | 175.000                  | 175.000               |
| Recompra de ações                                                                                 | -                   |                          | -                     |
| <b>Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de financiamento</b>                           | (86.805)            | 175.000                  | 88.195                |
| <b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>                                  | 296                 | 175.000                  | 175.296               |
| Saldo de caixa e equivalente no final do período                                                  | 15.720              | 175.000                  | 175.296               |
| Saldo de caixa e equivalente no início do período                                                 | 15.425              |                          |                       |
| <b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>                                  | 296                 | 175.000                  | 175.296               |

\*Os números inseridos na coluna “Alterações Estimadas” foram estimados e elaborados pela Devedora. Além disso, conforme fator de risco “*Não contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto no âmbito da Oferta.*”, não houve a contratação dos auditores independentes para emissão da carta conforto. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora e da Devedora, conforme o caso, não se manifestaram sobre a consistência das informações financeiras da Emissora e da Devedora constantes deste Prospecto Preliminar

## **15. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **15.1. RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A EMISSORA**

Na data deste Prospecto, todos os diretores da RB Capital Holding S.A. (sociedade controladora da Emissora) são também sócios da RB Capital DTVM; e todos os diretores da RB Capital DTVM, também figuram como membros da administração da Emissora e de outras empresas de seu grupo econômico.

Anteriormente à presente Oferta, a RB Capital DTVM participou da distribuição de diversas séries de CRI emitidas pela Emissora.

A Emissora e/ou empresas de seu grupo econômico poderão, no futuro, contratar a RB Capital DTVM para a prestação de serviços de distribuição de títulos e valores mobiliários de sua emissão e/ou estruturação, bem como para outras operações úteis e/ou necessárias à condução das suas atividades.

As ofertas públicas de valores mobiliários da Emissora intermediadas pelo Coordenador Líder ou integrantes do seu grupo econômico nos últimos 12 (doze) meses, incluindo a remuneração recebida ou a receber pelo intermediário e as demais características de cada operação estão listadas no quadro 18.5 do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto.

As operações existentes entre a Emissora e o Coordenador Líder e empresas de seu grupo econômico nos últimos 12 (doze) meses estão listadas no quadro 16.2 do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto.

Não há conhecimento das partes que firmaram os Documentos da Operação sobre a existência de possíveis conflitos de interesse.

### **15.2. RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A RB CAPITAL HOLDING S.A (ACIONISTA CONTROLADOR DA EMISSORA)**

Na data deste Prospecto, todos os diretores da RB Capital Holding S.A. (sociedade controladora da Emissora) são também sócios da RB Capital DTVM; e todos os diretores da RB Capital DTVM, também figuram como membros da administração da RB Capital Holding S.A. e de outras empresas de seu grupo econômico.

### **15.3. RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A DEVEDORA**

Exceto pela relação existente em razão dos certificados de créditos imobiliários da 55ª série e da 136ª série da 1ª emissão da Emissora e pelos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder não mantém relacionamento com a Aliansce, sendo certo, entretanto, que a Emissora poderá contratar no futuro com a Aliansce ou sociedades de seu grupo econômico para assessorá-la na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Ainda, não há qualquer vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Aliansce.

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores do Coordenador Líder e a Aliansce.

### **15.4. RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AGENTE FIDUCIÁRIO**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder não mantém relacionamento com o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante, sendo certo, entretanto, que o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante prestam serviços de agente fiduciário e de custódia em outras operações coordenadas ou intermediadas pelo Coordenador Líder.

Ainda, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário.

#### **15.5. RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O BANCO LIQUIDANTE/MANDATÁRIO**

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Banco Liquidante outros relacionamentos comerciais.

Não há qualquer vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante.

#### **15.6. RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AUDITOR INDEPENDENTE**

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder não mantém atualmente qualquer relacionamento os Auditores Independentes.

Não há qualquer vínculo societário entre o Coordenador Líder e os Auditores Independentes.

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores do Coordenador Líder e os Auditores Independentes.

#### **15.7. RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E OS ADMINISTRADORES DA EMISSORA**

O Sr. Marcelo Michalú é sócio do Coordenador Líder e cumula também a função de Diretor do Coordenador Líder, participando da administração ativa e passiva do Coordenador Líder, em juízo ou fora dele, sendo sua representação: (a) por quaisquer 2 (dois) de seus Diretores; (b) por qualquer Diretor em conjunto com 1 (um) procurador constituído nos termos do seu Contrato Social; ou (c) por 2 (dois) procuradores constituídos nos termos do seu Contrato Social.

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder não mantém atualmente qualquer relacionamento com o Diretor de Relações com Investidores da Emissora – Marcelo Michalú.

A Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune é sócia do Coordenador Líder. Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder não mantém atualmente qualquer relacionamento com a Diretora da Emissora – Flávia Palácios Mendonça Bailune.

A Sra. Denise Yuri Santana Kaziura é sócia do Coordenador Líder e cumula também a função de Diretora do Coordenador Líder, participando da administração ativa e passiva do Coordenador Líder, em juízo ou fora dele, sendo sua representação: (a) por quaisquer 2 (dois) de seus Diretores; (b) por qualquer Diretor em conjunto com 1 (um) procurador constituído nos termos do seu Contrato Social; ou (c) por 2 (dois) procuradores constituídos nos termos do seu Contrato Social.

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder não mantém atualmente qualquer relacionamento com a Diretora da Emissora – Denise Yuri Santana Kaziura.

O Sr. Glauber da Cunha Santos é sócio do Coordenador Líder. Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder não mantém atualmente qualquer relacionamento com o Membro do Conselho de Administração e Diretor Presidente da Emissora – Glauber da Cunha Santos.

O Sr. Adalbero de Araújo Cavalcanti é sócio do Coordenador Líder e cumula também a função de Diretor do Coordenador Líder, participando da administração ativa e passiva do Coordenador Líder, em juízo ou fora dele, sendo sua representação: (a) por quaisquer 2 (dois) de seus Diretores; (b) por qualquer Diretor em conjunto com 1 (um) procurador constituído nos termos do seu Contrato Social; ou (c) por 2 (dois) procuradores constituídos nos termos do seu Contrato Social.



Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder não mantém atualmente qualquer relacionamento com o Membro do Conselho de Administração da Emissora – Adalbero de Araújo Cavalcanti.

O Sr. Marcelo Pinto Duarte Barbará é sócio do Coordenador Líder.

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder não mantém atualmente qualquer relacionamento com o Presidente do Conselho de Administração da Emissora – Marcelo Pinto Duarte Barbará.

Não há conhecimento das partes que firmaram os Documentos da Operação sobre a existência de quaisquer conflitos de interesse nesta seção (entre Coordenador Líder, Emissora, RB Capital Holding S.A., Devedora, Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, Banco Custodiante, Auditores Independentes e membros da administração da Emissora).

#### **15.8. RELACIONAMENTO ENTRE O VOTORANTIM E A EMISSORA**

Além da relação existente em razão dos certificados de créditos imobiliários da 136ª série da 1ª emissão da Emissora e pelos serviços relacionados à presente Oferta, o Banco Votorantim mantém relacionamento comercial no curso normal dos negócios.

Ainda, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Banco Votorantim e a Emissora.

#### **15.9. RELACIONAMENTO ENTRE O VOTORANTIM E A DEVEDORA**

Além da relação existente em razão dos certificados de recebíveis imobiliários da 136ª série da 1ª emissão da Emissora que foram distribuídos em sua totalidade para fundos de investimento geridos pelo Votorantim Asset Management DTVM Ltda. e pelos serviços relacionados à presente Oferta, o Banco Votorantim mantém relacionamento comercial no curso normal dos negócios, sendo que a Devedora mantém uma aplicação financeira junto ao Banco Votorantim com prazo de vencimento em 13/04/2017. O valor de principal aplicado é de R\$ 5.000.000,00 e a finalidade de tal aplicações é receber remuneração de 100,50% do CDI.

Ainda, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Banco Votorantim e a Devedora.

#### **15.10. RELACIONAMENTO ENTRE O BTG PACTUAL E A EMISSORA**

Além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, (b) do relacionamento existente entre o BTG Pactual decorrente da distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis imobiliários nas quais a Emissora era contraparte, e (c) da prestação de serviços bancários para a Emissora, envolvendo serviços de conta corrente e custódia de títulos e valores mobiliários, o BTG Pactual e o conglomerado econômico do qual faz parte não mantém relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico

#### **15.11. RELACIONAMENTO ENTRE O BTG PACTUAL E A DEVEDORA**

Além (a) da prestação de serviços bancários para a Aliansce, envolvendo serviços de conta corrente, custódia de títulos e valores mobiliários e (b) da prestação de serviços de corretagem e Market maker, o BTG Pactual e o conglomerado econômico do qual faz parte não mantém relacionamento com a Aliansce ou outras sociedades de seu grupo econômico

#### **15.12. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E A DEVEDORA**

Exceto pela relação existente em razão dos certificados de créditos imobiliários da 136ª série da 1ª da Emissora e pelos serviços relacionados à presente Oferta, a Emissora não mantém atualmente relacionamento com a Aliansce.

A RB Capital Securitizadora S.A., sociedade do grupo econômico da Emissora, mantém relacionamento comercial com a Aliansce, no âmbito das ofertas públicas das 34ª Série e 55ª Série, todas da sua 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, na qualidade de emissora e administradora de seus respectivos patrimônios separados.

Ainda, não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e a Aliansce.

#### **15.13. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO**

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora mantém com o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante outros relacionamentos comerciais, sendo que o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante participam como agente fiduciário e instituição custodiante de outras séries de CRI da Emissora.

Mais informações sobre a referida participação do Agente Fiduciário e Instituição Custodiante em outras séries de CRI da Emissora podem ser consultadas no item 18.5 de seu Formulário de Referência, incorporado por referência a este Prospecto.

Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante.

#### **15.14. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O BANCO LIQUIDANTE/MANDATÁRIO**

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora mantém com o Banco Liquidante outros relacionamentos comerciais.

Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Banco Liquidante.

#### **15.15. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O AUDITOR INDEPENDENTE**

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora não mantém atualmente qualquer relacionamento com qualquer 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 conhecimento das partes que firmaram os Documentos da Operação sobre a existência de quaisquer conflitos de interesse nesta seção (entre Emissora, Coordenador Líder, Aliansce, Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, Banco Liquidante e Auditores Independentes).

#### **15.16. RELACIONAMENTO ENTRE A DEVEDORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO**

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Devedora mantém relacionamento comercial como Agente Fiduciário, no âmbito das ofertas públicas da: (i) 55ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhias Securitizadora S.A.; (ii) 136ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhias Securitizadora S.A.; (iii) 7ª e 8ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A.; e (iv) 2ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para distribuição pública da Aliansce.

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores da Devedora e o Agente Fiduciário.

---

|                    |                                                                                                                                                                                    |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ANEXO I</b>     | - ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA                                                                                                                                                      |
| <b>ANEXO II</b>    | - ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA QUE APROVA A EMISSÃO                                                                                                     |
| <b>ANEXO III</b>   | - DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400 E DA INSTRUÇÃO CVM 414 E DA INSTRUÇÃO CVM 414                                                             |
| <b>ANEXO IV</b>    | - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400                                                                                                  |
| <b>ANEXO V</b>     | - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM N.º 414                                                                                      |
| <b>ANEXO VI</b>    | - MINUTA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E MINUTA DO PRIMEIRO ADITAMENTO A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES                                                                |
| <b>ANEXO VII</b>   | - MINUTA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI                                                                                                                                            |
| <b>ANEXO VIII</b>  | - MINUTA DO CONTRATO DE CESSÃO                                                                                                                                                     |
| <b>ANEXO IX</b>    | - MINUTA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES IPCA                                                                                                                         |
| <b>ANEXO X</b>     | - MINUTA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES DI                                                                                                                           |
| <b>ANEXO XI</b>    | - MINUTA DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS IPCA                                                                                                                       |
| <b>ANEXO XII</b>   | - MINUTA DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS DI                                                                                                                         |
| <b>ANEXO XIII</b>  | - MINUTA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL IPCA                                                                                                                        |
| <b>ANEXO XIV</b>   | - MINUTA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL DI                                                                                                                          |
| <b>ANEXO XV</b>    | - MINUTA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO                                                                                                                                                 |
| <b>ANEXO XVI</b>   | - INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS DA ALIANSCE REFERENTES AO PERÍODO DE 3 (TRÊS) MESES ENCERRADO EM MARÇO, RESPECTIVAS NOTAS EXPLICATIVAS E PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES |
| <b>ANEXO XVII</b>  | - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA ALIANSCE REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015, RESPECTIVAS NOTAS EXPLICATIVAS E PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES   |
| <b>ANEXO XVIII</b> | - SÚMULA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR                                                                                                                                      |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP  
02 07 15



JUCESP PROTOCOLO  
0.602.987/15-5



**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
**Companhia Aberta**

NIRE 35.300.157.648  
CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**  
**REALIZADA EM 27 DE MAIO DE 2015**

**Hora, Data, Local:** Às 18:00 horas do dia 27 de maio de 2015, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte.

**Convocação e Presença:** Dispensada a convocação nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei nº 6.404/76, em decorrência da presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia ("Acionistas").

**Mesa:** Presidente, Sr. Marcelo Michalú; e Secretário, Sr. Marcelo Meth.

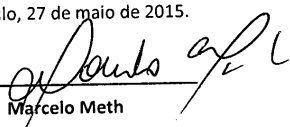
**Ordem do Dia:** Examinar, discutir e deliberar a reforma e consolidação do Estatuto Social da Companhia, nos termos da *Proposta da Administração e Relatório Detalhado com Justificativas à Alteração do Estatuto Social*, a qual foi disponibilizada aos acionistas em conformidade com o artigo 6º, da Instrução CVM 481/09, com o objetivo de aprovar a reforma da redação do artigo 3º, do Estatuto Social, para inclusão de novos itens no objeto social da Companhia.

**Deliberações:** Após o exame e discussão, os acionistas aprovaram, por unanimidade, a reforma do Estatuto Social da Companhia, a fim de implementar as alterações conforme Proposta da Administração e Relatório Detalhado com Justificativas à Alteração do Estatuto Social, bem como a consolidação do Estatuto Social da Companhia, que passa a ter vigência com a reação constante do Anexo I da presente ata.

**Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a assembleia, depois de lavrada a presente ata que, depois de lida e achada conforme, vai assinada pelos presentes no livro próprio. Mesa: Marcelo Michalú - Presidente; Marcelo Meth - Secretário. Acionistas: RB Capital Holding S.A. (por seu Diretor Marcelo Michalú e procurador Roberto Carlos Traballi) e RB Capital Serviços de Crédito Ltda. (por seu Diretor Marcelo Meth e procurador Felipe Brito da Silva).

Certifico que a presente é cópia fiel da via lavrada no livro próprio.

São Paulo, 27 de maio de 2015.

  
Marcelo Meth  
Secretário



JUCESP  
02 07 15

**ANEXO I**

*(consolidado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 27 de maio de 2015)*

**ESTATUTO SOCIAL DA RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
**Companhia Aberta**

**CAPÍTULO I**  
**DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE**

Artigo 1º - A RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO ("Companhia") é uma sociedade anônima aberta, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei nº. 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.").

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

- (i) Aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio;
- (ii) Gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário e de créditos e direitos creditórios do agronegócio, próprias ou de terceiros;
- (iii) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (iv) Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (v) Distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;
- (vi) Prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;
- (vii) Consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio; e
- (viii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio.





JUCESP  
02 07 15

Artigo 4º - A Companhia terá prazo indeterminado de duração.

## **CAPÍTULO II CAPITAL E AÇÕES**

Artigo 5º - O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 12.482.912,05 (doze milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, novecentos e doze reais e cinco centavos), representado por 5.996.865 (cinco milhões, novecentos e noventa e seis mil, oitocentas e sessenta e cinco) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único - Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 6º - A Companhia fica autorizada a aumentar o capital social até que este atinja R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), mediante a emissão de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, por meio de deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo Primeiro - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição observado o disposto no Capítulo VI da Lei das S.A.

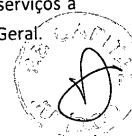
Parágrafo Segundo - Desde que realizados  $\frac{3}{4}$  (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante subscrição pública ou particular de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, devendo o preço de emissão das ações ser fixado na forma do art. 170 da Lei das S.A., sem diluição injustificada da participação dos antigos acionistas.

Parágrafo Terceiro - Conforme faculta o art. 172 da Lei das S.A., o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante: (a) a venda em Bolsa de Valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, ou subscrição pública; (b) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos artigos 257 a 263 da Lei das S.A. O direito de preferência na subscrição de ações poderá, ainda, ser excluído nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais.

Artigo 7º - A Companhia manterá todas as ações em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira que designar, obedecidas as normas então vigentes.

Artigo 8º - A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, desdobramento, agrupamento e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

Artigo 9º - Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.



30.03.2015

### **CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL**

Artigo 10 - A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.

Artigo 11 - 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.

Artigo 12 - Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no parágrafo segundo do Artigo 13 do presente Estatuto.

Artigo 13 - A Assembleia Geral será presidida por qualquer dos membros do Conselho de Administração ou, na sua falta, por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista, membro do Conselho de Administração ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Primeiro - O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

Parágrafo Segundo - O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

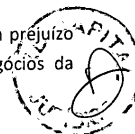
Artigo 14 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quorum* maior de aprovação.

### **CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO**

Artigo 15 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Parágrafo Primeiro - Os membros do Conselho de Administração e os Diretores serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subsequentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

Parágrafo Segundo - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da







00:07:15

- (ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;
- (x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;
- (xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e
- (xii) aprovar atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, em valores superiores a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos do Artigo 29, Parágrafo Primeiro, item (i), e Parágrafo Segundo, abaixo.

## Seção II

### Diretoria

Artigo 24 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até 7 (sete) Diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) Diretor-Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente e 1 (um) Diretor de Relações com Investidores. O Diretor-Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.

Parágrafo Primeiro - Todos os Diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo - Os Diretores serão eleitos pelos membros do Conselho de Administração, sendo requerida a unanimidade de votos para a sua eleição.

Artigo 25 - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por iniciativa do Diretor-Presidente ou do Diretor Vice-Presidente, devendo a convocação ser enviada por escrito, inclusive por meio de fac-símile, com 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Único - O *quorum* de instalação das reuniões de Diretoria é a maioria dos membros em exercício. As decisões da Diretoria serão aprovadas por maioria dos seus membros. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 26 - Em caso de vacância definitiva no cargo de qualquer Diretor, o substituto deverá ser indicado pelo Conselho de Administração para o período restante até o final do prazo de gestão do Diretor substituído.

Parágrafo Primeiro - Nas suas ausências ou impedimentos temporários, o Diretor-Presidente e o Diretor Vice-Presidente substituir-se-ão reciprocamente. Na ausência ou impedimento de ambos, o Conselho de Administração designará os respectivos substitutos.





JUL 15  
02 07 15

poderá ser realizada por quaisquer dois Diretores, em conjunto, ou por qualquer Diretor em conjunto com um Procurador, ou por quaisquer dois Procuradores, em conjunto.

Parágrafo Terceiro – Excepcionalmente, desde que respeitadas as prerrogativas do Conselho de Administração dispostas acima, a Companhia poderá ser representada isoladamente por 1 (um) Diretor ou por 1 (um) Procurador, desde que tal representação tenha sido previamente aprovada por unanimidade em reunião de Diretoria, a qual delimitará os limites dos poderes de representação e deliberará sobre a autorização ao substabelecimento, com ou sem reserva de iguais poderes.

Artigo 30 - Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos procuradores, ter prazo máximo de 1 (um) ano e vedar o seu substabelecimento, 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.

Artigo 31 - É vedado aos Diretores e aos procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

#### **CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL**

Artigo 32 - 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.

Parágrafo Único - O Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros. Nos exercícios sociais em que a instalação do Conselho Fiscal for solicitada, a Assembleia Geral elegerá seus membros e estabelecerá a respectiva remuneração, observando-se que o mandato dos membros do Conselho Fiscal terminará na data da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após sua instalação.

#### **CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Artigo 33 - O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, data em que serão levantados o balanço geral e os demais demonstrativos exigidos por lei. O balanço será auditado por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no Artigo 204 da Lei das S.A.



JUCESP  
02 07 15

Parágrafo Segundo - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá, ainda, declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Terceiro - Observados os limites legais, o Conselho de Administração *ad referendum* da Assembleia Geral, ou a própria Assembleia Geral, poderá declarar o pagamento de juros sobre capital próprio, com base em balanço levantado na forma do *caput* ou do parágrafo primeiro deste Artigo.

Parágrafo Quarto - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre o capital próprio serão sempre imputados ao dividendo mínimo obrigatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 34, abaixo.

Artigo 34 - Do resultado apurado em cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer outra participação, os prejuízos acumulados e as provisões para o Imposto de Renda e para a Contribuição Social sobre o Lucro.

Parágrafo Primeiro - Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

Parágrafo Segundo - Do saldo restante, feitas as deduções e destinações referidas acima, será distribuído aos acionistas um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei das S.A.

Parágrafo Terceiro - A Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, se existentes, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social.

Parágrafo Quarto - O saldo terá a destinação que for aprovada pela Assembleia Geral.

## CAPÍTULO VII ACORDOS DE ACIONISTAS

Artigo 35 - Os acordos de acionistas que estabeleçam as condições de compra e venda de suas ações, ou o direito de preferência na compra destas, ou o exercício do direito de voto, serão sempre observados pela Companhia, desde que tenham sido arquivados na sede social, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral e à respectiva administração abster-se de computar os votos proferidos contra os termos e disposições expressas de tais acordos ou de tomar providências que os contrariem, competindo, ainda, à Companhia informar a instituição financeira responsável pela escrituração das ações acerca da existência de acordo de acionistas arquivado em sua sede social.





00 07 15

Parágrafo Primeiro - As obrigações ou ônus resultantes de acordo de acionistas da Companhia somente serão oponíveis a terceiros depois de averbados nos extratos emitidos pela instituição financeira responsável pela escrituração das ações.

## **CAPÍTULO VIII**

### **LIQUIDAÇÃO**

Artigo 36 - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, caso em que a Assembleia Geral determinará a forma de liquidação, nomeará o liquidante e os membros do Conselho Fiscal, que funcionará durante todo o período de liquidação, fixando-lhes os respectivos honorários.

## **CAPÍTULO IX**

### **RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS**

Artigo 37 - A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 38 - A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá e administrada pelo próprio Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, e observados os dispositivos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e do Código de Processo Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro - A sede da arbitragem será a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, salvo se os acionistas acordarem expressamente outro local e sem prejuízo de os acionistas designarem localidade diversa para a realização de audiências.

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

Parágrafo Terceiro - A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos 02 (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Quarto - O tribunal arbitral, conforme o caso, deverá solucionar a controvérsia com base neste Estatuto Social e no direito brasileiro.

02 07 15

Parágrafo Quinto - Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Sexto – A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

Parágrafo Sétimo – Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

#### **CAPÍTULO X FORO**

Artigo 39 - Observado o disposto no Capítulo IX, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, SP, Brasil, exclusivamente para: (i) a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s); (ii) a execução de medidas coercitivas concedidas pelo tribunal arbitral; (iii) a execução da sentença arbitral; e (iv) demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.



AGE 27.05.2015



**JUCESP**  
**JUCESP**  
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA  
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO - JUCESP

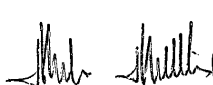


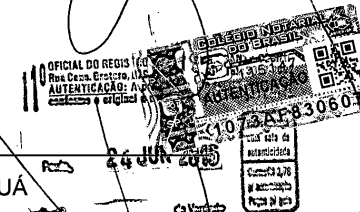
## DECLARAÇÃO

Eu, MARCELO MICHALUÁ, portador da Cédula de Identidade nº 16.323.178, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 127.314.838-06, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Amauri, 255 , 5 ANDAR - PARTE , Jardim Europa, São Paulo, São Paulo, CEP 01448-000, **NÃO PODERÁ EXERCER** suas atividades sem que obtenha o parecer municipal sobre a viabilidade de sua instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2 do Decreto Estadual nº 55.660/2010 e sem que tenha um **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa - Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou em qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

  
MARCELO MICHALUÁ  
RG: 16.323.178  
RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

  
ROBERTO DA SILVA SARDINHA  
Escriturante Autorizado

11.º REGISTRO CIVIL SANTA LUCILIA  
XEROX EXTRAÍDA NESTA SERVENTIA  
EM BRANCO

**ANEXO II**

---

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA QUE APROVA A MISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



JUCESP PROTOCOLO  
0.560.972/16-7



JUCESP  
16 06 16

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
Companhia Aberta

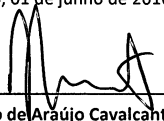
CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22  
NIRE 35300157648

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**  
REALIZADA EM 01 DE JUNHO DE 2016

**Hora, Data, Local:** Às 10:00h do dia 01 de junho de 2016, na sede social da Companhia, localizada na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. **Convocação:** Dispensada a convocação tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração. **Presença:** A totalidade dos membros do Conselho de Administração. **Mesa:** (i) Presidente, Sr. Marcelo Pinto Duarte Barbrá; e (ii) Secretário, Sr. Adalbero de Araújo Cavalcanti. **Ordem do Dia:** Autorizar todos os atos a serem praticados pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia referentes a determinada operação de securitização de créditos imobiliários devidos pela Aliance Shopping Centers S.A. (CNPJ/MF nº 06.082.980/0001-03). **Deliberações:** Os conselheiros, por unanimidade e sem ressalvas, nos termos do item "i", Parágrafo Primeiro, do Artigo 29 do Estatuto Social da Companhia, autorizam todos os atos a serem praticados pelos Diretores e/ou procuradores (da Classe A, B e C, independente dos valores das alçadas previstos nas respectivas procurações) da Companhia, sempre em conjunto de dois (dois Diretores; dois procuradores; ou um Diretor em conjunto com um procurador), referente à operação de securitização de créditos imobiliários devidos pela Aliance Shopping Centers S.A., no valor de total de até R\$ 236.250.000,00 (duzentos e trinta e seis milhões e duzentos e cinquenta mil reais), com a consequente emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 128ª série e da 130ª série da 1ª emissão da Companhia ("Operação"), inclusive para representar a Companhia, caso necessário, em todos os contratos lastros, contratação de prestadores de serviços, contratos de garantia, entre outros relacionados à Operação. Ficam ratificados todos os atos já praticados pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia relacionados à Operação. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, vai assinada pelos presentes no livro próprio. **Mesa:** Marcelo Pinto Duarte Barbrá – Presidente, Adalbero de Araújo Cavalcanti – Secretário. **Conselheiros:** Marcelo Pinto Duarte Barbrá, Adalbero de Araújo Cavalcanti e Glauber da Cunha Santos.

Confere com o original lavrado em livro próprio.

São Paulo, 01 de junho de 2016.

  
\_\_\_\_\_  
Adalbero de Araújo Cavalcanti  
Secretário



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO III**

---

DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400  
E DA INSTRUÇÃO CVM 414 E DA INSTRUÇÃO CVM 414

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**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

A **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255 – 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), no âmbito da distribuição pública das 128ª e 130ª séries de sua 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder a **RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001-76 ("Coordenador Líder") **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e do item 15 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, ("Instrução CVM 414"), exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta, que:

- 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 contém e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades, da Aliance Shopping Centers S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, 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 400 e a Instrução CVM 414;
- 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, 29 de julho de 2016.

  
\_\_\_\_\_  
Nome: Felipe Brito da Silva  
RG: 32928883 (SSP/SP)  
Cargo: CPF: 344.909.858-60

  
\_\_\_\_\_  
Nome: Maria Paolotto Mendonça Salgueiro  
Cargo: RG: 60.917105-7 (SSP/SP)  
CPF: 062.718.227-37

#### **ANEXO IV**

---

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS  
DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**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

**RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001-76 ("Coordenador Líder"), neste ato representado nos termos de seu contrato social, na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1 28ª e 130ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização ("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"), exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta, que:

- 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 Aliance Shopping Centers S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, n.º 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.082.980/0001-03, 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, 29 de julho de 2016.

**RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome: Luis Fernando Lucas  
Cargo: RG: 30.932.693-X (SSP/SP)  
CPF: 326.870.908-75

Nome: Adalberto de Araújo Cavalcanti  
Cargo: RG: 0746800 (SSP/BA)  
CPF: 704.500.414-49

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO V**

---

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO NOS TERMOS DO ITEM 15  
DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão") da RB Capital Companhia de Securitização ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou em conjunto com a Emissora, com o RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de coordenador líder e com o assessor legal contratado para a Emissão, 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 Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 29 de julho de 2016.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Por: Vivianne G. Fernandez  
Cargo: Procuradora  
CPF: 118.692.097-10

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ANEXO VI**

---

MINUTA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES  
E MINUTA DO PRIMEIRO ADITAMENTO A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM GARANTIA REAL, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**

Pelo presente instrumento particular, **ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 06.082.980/0001-03, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("**JUCERJA**") sob o NIRE 33.3.0028176-2, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Emissora**"), resolve celebrar o presente *"Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A."* ("**Escritura de Emissão**"), conforme as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA 1 - TERMOS DEFINIDOS**

**1.1** Os termos definidos e expressões adotadas nesta Escritura de Emissão, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído no Anexo I desta Escritura de Emissão.

**CLÁUSULA 2 - AUTORIZAÇÃO E OBJETO SOCIAL**

**2.1** A 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em até 2 (duas) séries, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, para colocação privada, da Emissora ("**Emissão**") objeto desta Escritura de Emissão, é celebrada de acordo com a deliberação e aprovação das condições da Emissão tomadas em Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em [=] de [=] de 2016 ("**RCA**"), nos termos do artigo 59, parágrafo 1º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**").

**2.2 Objeto Social da Emissora**

**2.2.1** A Emissora tem por objeto social a participação direta ou indireta e exploração econômica de empreendimentos de centros comerciais, *shopping centers* e similares, podendo participar em outras sociedades, como sócia ou acionista, bem como a prestação de serviços de administração de *shopping centers*, de administração de condomínios em geral e de assessoria comercial.

**CLÁUSULA 3 - REQUISITOS**

A Emissão será realizada com observância dos seguintes requisitos:

**3.1 Arquivamento e Publicação da Ata da RCA**

3.1.1 A ata da RCA será arquivada pela Emissora na JUCERJA e publicada no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no jornal "Valor Econômico", conforme disposto no artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações no prazo de 10 (dez) dias, prorrogáveis por igual período caso a Emissora comprove estar cumprindo de forma diligente as eventuais exigências formuladas pela JUCERJA.

### **3.2 Arquivamento da Escritura de Emissão**

3.2.1 A presente Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão arquivados pela Emissora na JUCERJA, conforme disposto no artigo 62, inciso II, e parágrafo 3º, respectivamente, da Lei das Sociedades por Ações no prazo de 10 (dez) dias contados da data de sua celebração, prorrogáveis por igual período caso a Emissora comprove estar cumprindo de forma diligente as eventuais exigências formuladas pela JUCERJA.

### **3.3 Dispensa de Registro na CVM e na ANBIMA**

3.3.1 A Emissão não será objeto de registro perante a CVM, bem como não será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ("ANBIMA"), uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizado por instituição integrante do sistema de distribuição, perante investidores.

### **3.4 Registro para Distribuição**

3.4.1. As Debêntures não serão registradas para negociação pública em qualquer mercado organizado de negociação, razão pela qual a Emissão fica dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.

### **3.5 Agente Fiduciário**

3.5.1 Não será contratado agente fiduciário para representar os direitos e interesses do Debenturista na presente Emissão.

## **CLÁUSULA 4 - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

### **4.1 Número da Emissão**

4.1.1 A presente Emissão constitui a 4ª (quarta) emissão de debêntures da Emissora.

### **4.2 Número de Séries**

4.2.1 A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo que as debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série são doravante denominadas "Debêntures DI" e as debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série são doravante



denominadas "Debêntures IPCA" e, em conjunto com as Debêntures DI, as "Debêntures", de modo que a quantidade de séries das Debêntures a serem emitidas será definida após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimentos a ser conduzido pelos coordenadores da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários das séries 128ª e 130ª da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização, sociedade anônima de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Procedimento de *Bookbuilding*", "CRI" e "Securitizadora", respectivamente), ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá não ser emitida, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

#### **4.3 Valor Total da Emissão**

4.3.1 O valor total da Emissão é de, inicialmente, R\$175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo), podendo ser aumentado até o montante de R\$236.250.000,00 (duzentos e trinta e seis milhões e duzentos e cinquenta mil reais), nos termos da Cláusula 4.3.2 abaixo ("Valor Total da Emissão").

4.3.2 A Emissora poderá, até a data de colocação das Debêntures, aumentar o Valor Total da Emissão e a quantidade de Debêntures até os limites indicados nas Cláusulas 4.3.1. acima e 4.4.1. abaixo, devendo, neste caso, formalizar referido aumento por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou de qualquer deliberação tomada em assembleia geral de titulares das Debêntures, desde que (i) observado o valor correspondente à divisão do saldo devedor atualizado dos CRI IPCA pelo valor das Fração Ideal IPCA ("Loan to Value IPCA") e o valor correspondente à divisão do saldo devedor atualizado dos CRI DI pelo valor das Fração Ideal DI ("Loan to Value DI") sejam de 65% (sessenta e cinco por cento), respectivamente ("LTV Máximo") utilizando os laudos de avaliação elaborados pela (a) CB Richard Ellis; (b) Colliers International; ou (c) Jones Lang La Salle (em conjunto as "Empresas de Avaliação"); e (ii) a quantidade dos CRI originalmente ofertados seja aumentada, em até 20% (vinte por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM n.º 400 ("Opção de Lote Adicional") e nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 da Instrução CVM n.º 400, sejam distribuídos um lote suplementar de CRI de até 15% (quinze por cento) da quantidade dos CRI originalmente ofertados ("Opção de Lote Suplementar").

#### **4.4 Quantidade de Debêntures**

4.4.1 Serão emitidas, inicialmente, 175.000 (cento e setenta e cinco mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser aumentada até o limite de 236.250 (duzentos e trinta e seis mil, duzentos e cinquenta) Debêntures, nos termos da Cláusula 4.3.2 acima. A quantidade de Debêntures a ser emitida para cada uma das séries será definida em sistema de "vasos comunicantes", após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. A quantidade de Debêntures alocada em cada série e a quantidade de séries será objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de aprovação societária adicional.

#### 4.5 Destinação dos Recursos

4.5.1 Os recursos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Emissora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para o reembolso de gastos ou despesas incorridas em até 2 (dois) anos anteriores à data de encerramento da oferta das Debêntures, construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Emissora, conforme descritos no Anexo II.

4.5.2 A Emissora poderá substituir e/ou acrescentar aos Empreendimentos listados no Anexo II outros empreendimentos, desde que atendidos, cumulativamente, os critérios de elegibilidade abaixo identificados, a serem verificados pelo Debenturista no momento da respectiva substituição:

- a) o(s) imóvel(is) indicado(s) pela Emissora em acréscimo e/ou substituição ao(s) Empreendimentos indicados no Anexo II tenha(m) sido adquirido(s) pela Emissora ou por uma de suas Controladas e, caso não se tratem de terreno, possuam *habite-se*; ou documentos equivalente;
- b) a Emissora envie ao Debenturista uma notificação contendo (i) a indicação do(s) empreendimento(s) e/ou imóvel(is) que será(ão) utilizado(s) para a substituição e/ou acréscimo, (ii) em caso de substituição, a indicação do(s) empreendimento(s) listada(s) no Anexo II que será(ão) substituído(s), e (iii) a(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is) relativo(s) ao(s) empreendimento(s) a ser(em) incluído (s) no Anexo II com emitidas em até 30 (trinta) dias da data do envio da notificação e o(s) respectivo(s) *habite-se*, ou documento equivalente, quando aplicável;
- c) a totalidade das substituições e/ou acréscimos efetuados pela Emissora deverá ser em montante igual ou superior ao montante de investimentos a serem realizados nos Empreendimentos listados no Anexo II desta Escritura de Emissão que forem substituídos;  
e
- d) a faculdade da Emissora de substituir os Empreendimentos listados no Anexo II desta Escritura de Emissão, não depende da realização de assembleia de Debenturistas na forma da Cláusula 10 abaixo, desde que sejam atendidos os itens (a) a (c) desta cláusula.

4.5.2.1 O Debenturista deverá (i) celebrar, em conjunto com a Emissora, em até 15 (quinze) Dias Úteis após o cumprimento de todos os critérios mencionados na Cláusula 4.5.2 acima, um aditamento à presente Escritura de Emissão para refletir as alterações necessárias no Anexo II desta Escritura de Emissão, conforme aplicável, e (ii) em conjunto com a Emissora, proceder o registro do referido aditamento desta Escritura de Emissão na JUCERJA, no prazo previsto na Cláusula 3.2.1. acima. Não será necessária a aprovação prévia dos titulares dos CRI para que sejam efetuados a substituição e/ou o acréscimo aqui previstos, desde que estejam cumpridos todos os critérios estabelecidos na Cláusula 4.5.2 acima, a serem verificados oportunamente pelo Debenturista.

4.5.2.2. Caso um ou mais dos critérios estabelecidos na Cláusula 4.5.2 acima não estejam cumpridos, a substituição e/ou acréscimo dos Empreendimentos na hipótese prevista na Cláusula 4.5.2 acima deverá ser precedida de anuência do Debenturista, conforme decisão dos titulares dos CRI DI reunidos em assembleia geral vinculadas às Debêntures DI e dos titulares dos CRI IPCA reunidos em assembleia geral vinculadas às Debêntures IPCA, nos termos e quóruns previstos no Termo de Securitização, e, uma vez obtida tal anuência, a substituição e/ou acréscimo dos Empreendimentos será formalizada mediante celebração pela Emissora e pelo Debenturista de aditamento à presente Escritura de Emissão.

4.5.2.3. A Emissora deverá comprovar a correta destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures na forma da Cláusula 4.5.1 acima, semestralmente, nos dias 5 de abril e 5 de outubro de cada ano, por meio do envio ao Debenturista da declaração constante do Anexo VI desta Escritura de Emissão devidamente preenchida, sendo que a primeira declaração será apresentada em 5 de outubro de 2016, respeitadas as solicitações realizadas pelo Debenturista em prazo distinto do acordado. Na hipótese de o Debenturista sofrer auditoria pela CVM ou outro órgão regulador, o Debenturista poderá solicitar à Emissora, a qual deverá enviar as notas fiscais comprobatórias dos gastos indicados nos quadros do Anexo VI desta Escritura de Emissão até então enviados ao Debenturista no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da solicitação.

#### **4.6 Colocação e Negociação**

4.6.1 As Debêntures serão objeto de colocação privada junto ao Debenturista, sem que haja (i) intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, e/ou (ii) realização de qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

4.6.2 As Debêntures e os créditos e direitos por ela representados serão utilizados como lastro em operação de securitização dos recebíveis relativos às Debêntures para a emissão dos CRI, a serem colocados junto a investidores no mercado de capitais. A Emissora se obriga a tomar qualquer providência necessária à viabilização da referida operação de securitização que a Securitizadora entender necessária, sendo certo, porém, que a menos que assim entendido pela Securitizadora, a estruturação de referida operação de securitização independerá de qualquer aprovação ou autorização da Emissora nesse sentido.

### **CLÁUSULA 5 - CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**

#### **5.1 Características Básicas**

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

5.1.2 Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data da Emissão das Debêntures será o dia [=] de [=] de 2016 ("Data de Emissão").

5.1.3 Colocação. A distribuição das Debêntures será privada, sem a intermediação ou esforço de venda por parte de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

5.1.4 Forma. As Debêntures são nominativas, escriturais, sem emissão de cautelas ou certificados.

5.1.5 Comprovação de Titularidade das Debêntures. A Emissora não emitirá certificados das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela averbação no livro de registro de debêntures da Emissora.

5.1.6 Espécie. As Debêntures são da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, e serão automaticamente convoladas em espécie com garantia real, independentemente da celebração de qualquer aditamento à presente Escritura de Emissão, no momento em que forem celebrados os Contratos de Garantia.

5.1.7 Conversibilidade. As Debêntures são simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

5.1.8. Garantias. Em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas DI, deverão ser constituídas, em favor do Debenturista DI, as seguintes Garantias DI: (i) Alienação Fiduciária de Ações DI, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações DI, (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis DI, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária DI, e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel DI, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI.

5.1.8.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações DI será celebrado e a Alienação Fiduciária de Ações DI será regularmente constituída, mediante registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações DI nos registros de títulos e documentos do Rio de Janeiro, RJ e de São Paulo, SP e averbação da Alienação Fiduciária de Ações DI no livro de registro de ações nominativas da BSC, até a Data da Primeira Integralização.

5.1.8.2. O Contrato de Cessão Fiduciária DI será celebrado e a Cessão Fiduciária de Recebíveis DI será regularmente constituída, observada a eventual condição suspensiva, mediante registro do Contrato de Cessão Fiduciária DI nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP e do Rio de Janeiro, RJ.

5.1.8.3. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI será celebrado e devidamente prenotado no registro de imóveis competente até a Data da Primeira Integralização.

5.1.8.4. As disposições relativas às Garantias DI estão descritas nos respectivos Contratos de Garantia DI, os quais, quando celebrados, serão parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão.

5.1.9. Em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas IPCA, deverão ser constituídas, em favor do Debenturista IPCA, as seguintes Garantias IPCA: (i) Alienação Fiduciária de Ações IPCA, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações IPCA, (ii) Cessão

Fiduciária de Recebíveis IPCA, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária IPCA, e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA.

5.1.9.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações IPCA será celebrado e a Alienação Fiduciária de Ações IPCA será regularmente constituída, mediante registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações IPCA nos registros de títulos e documentos do Rio de Janeiro, RJ e de São Paulo, SP e averbação da Alienação Fiduciária de Ações IPCA no livro de registro de ações nominativas da BSC, até a Data da Primeira Integralização.

5.1.9.2. O Contrato de Cessão Fiduciária IPCA será celebrado e a Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA será regularmente constituída, observada a eventual condição suspensiva, mediante registro do Contrato de Cessão Fiduciária IPCA nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, SP e do Rio de Janeiro, RJ.

5.1.9.3. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA será celebrado e devidamente prenotado no registro de imóveis competente até a Data da Primeira Integralização.

5.1.9.4. As disposições relativas às Garantias IPCA estão descritas nos respectivos Contratos de Garantia IPCA, os quais, quando celebrados, serão parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão.

## **5.2 Condições de Subscrição e Integralização das Debêntures**

5.2.1 Prazo de Subscrição. Respeitado o atendimento dos requisitos previstos nesta Escritura de Emissão e no Boletim de Subscrição, as Debêntures serão subscritas na Data de Subscrição, que ocorrerá em até 60 (sessenta) dias contados da data do *bookbuilding* da oferta pública de distribuição dos CRI.

5.2.2 Preço de Subscrição. O preço de subscrição das Debêntures ("Preço de Subscrição") será: (i) para as Debêntures DI, o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, acrescido da Remuneração das Debêntures DI (conforme definido abaixo) devida, calculada na forma prevista nesta Escritura de Emissão, desde a Data da Primeira Integralização até a respectiva Data de Integralização (conforme definida abaixo); e (ii) para as Debêntures IPCA, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA (conforme definido abaixo), acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA (conforme definida abaixo) devida, calculada na forma prevista nesta Escritura de Emissão, desde a Data da Primeira Integralização até a respectiva Data de Integralização.

5.2.3 Forma e Prazo de Subscrição e Integralização. A subscrição será realizada na Data de Subscrição, por meio da assinatura de boletim de subscrição, cujo modelo segue anexo a esta Escritura de Emissão na forma do Anexo III. A integralização de cada uma das séries será realizada, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto na Cláusula 11.4.5 abaixo, em cada uma das datas em que ocorrer a subscrição e integralização dos CRI (a primeira data em que ocorrer a subscrição e integralização dos CRI que corresponderá à Data de Subscrição, a "Data da Primeira Integralização" e cada uma das demais datas de integralização, em conjunto com a Data da Primeira Integralização, "Data de Integralização").

### 5.3 Direito de Preferência

5.3.1 Não há direito de preferência na subscrição das Debêntures.

### 5.4 Características das Debêntures DI

5.4.1 Prazo e Data de Vencimento. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total e Resgate Antecipado Obrigatório Total descritas na Cláusula 6 abaixo e os Eventos de Vencimento Antecipado descritos na Cláusula 7 abaixo, as Debêntures DI terão prazo de vencimento de 60 (sessenta) meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 28 de setembro de 2021 ("Data de Vencimento das Debêntures DI").

5.4.2 Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI. O Valor Nominal Unitário das Debêntures DI não será atualizado monetariamente.

5.4.3 Remuneração das Debêntures DI. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a um determinado percentual ao ano a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitada a 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa" e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração das Debêntures DI"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior (conforme definido abaixo), o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento.

5.4.4 Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da Data da Primeira Integralização, a definição da Remuneração das Debêntures DI, desde que respeitados os limites máximos definidos na Cláusula 5.4.3 acima, será objeto de aditamento a esta Escritura de Emissão, ficando desde já a Emissora autorizada e obrigada a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de qualquer aprovação.

5.4.5 O cálculo da Remuneração das Debêntures DI obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

**J** = Valor da Remuneração das Debêntures DI devida no final de cada Período de Capitalização das Debêntures DI, calculada com 8 (oito) casas decimais

sem arredondamento;

**VNe** = Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou seu saldo, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{FatorJuros} = (\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$$

onde:

**FatorDI** = Produtório das Taxas DI desde a Data da Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

**n** = Número total de Taxas DI consideradas desde a Data da Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, sendo "n" um número inteiro, equivalente ao número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive.

**$\text{TDI}_k$**  = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais

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

com arredondamento, da seguinte forma:

Onde:

**K** = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n"

**$\text{DI}_k$**  = Taxa DI de ordem k divulgada pela CETIP, desde à Data da Primeira

Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, inclusive, até a data de cálculo, exclusive.

**Fator Spread** Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$Fator Spread = (Spread + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

**Spread** = Percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, e, em qualquer caso, limitado a 1,0000% (um por cento), informado com 4 (quatro) casas decimais; e

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

Observações:

- O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.
- Para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures DI define-se "Período de Capitalização das Debêntures DI" como o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou nas Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI indicadas na tabela constante do Anexo IV, no mês de pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures DI, e termina nas Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI indicadas na tabela constante do Anexo IV, no mês do próximo pagamento da Remuneração das Debêntures DI.
- Para a determinação dos valores de pagamento da Remuneração das Debêntures DI o "Fator Juros" será calculado até a Data de Vencimento das Debêntures DI, no respectivo mês de pagamento.



- Excepcionalmente, na data do pagamento da primeira Remuneração das Debêntures DI deverá ser capitalizado aos Juros um prêmio de remuneração equivalente ao somatório de Juros de 2 (dois) dias úteis que antecede a data de desembolso dos recursos *pro rata temporis*. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do Fator DI e do respectivo Fator Spread, acima descritos.

5.4.6 Indisponibilidade Temporária da Taxa DI. Observado o disposto na Cláusula 5.4.7 abaixo, no caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, será utilizada, em sua substituição, para apuração de "TDI<sub>k</sub>", a última Taxa DI divulgada oficialmente, até a data do cálculo, não sendo devidas compensações entre a Emissora e o Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.4.7 Indisponibilidade da Taxa DI. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta ou haja a impossibilidade legal ou judicial de aplicação da Taxa DI a esta Escritura de Emissão, será utilizada, em sua substituição, automaticamente, a taxa substituta que venha a ser adotada pelos agentes de mercado em operações similares. Caso não haja uma taxa substituta para a Taxa DI, será utilizada então a Taxa SELIC, sendo que na falta da Taxa SELIC ("Evento de Ausência da Taxa DI") o Debenturista deverá, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do Evento de Ausência da Taxa DI, convocar a assembleia geral de titulares dos CRI DI (na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e no Termo de Securitização), para que os titulares de CRI DI definam, por aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares dos CRI DI em circulação e de comum acordo com o Debenturista, o novo parâmetro de Remuneração, e, por consequência, dos CRI DI, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita os parâmetros utilizados em operações similares vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI, e, por consequência, dos CRI DI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures DI, será utilizado, para apuração da Remuneração das Debêntures DI, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e o Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração das Debêntures DI para as Debêntures DI, e, por consequência, dos CRI DI.

5.4.7.1 Caso a Emissora não concorde com a taxa substitutiva informada pelo Debenturista na forma da Cláusula 5.4.7 acima, a Emissora deverá promover o resgate antecipado das Debêntures DI em Circulação, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI DI, pelo Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, das Debêntures DI nos termos desta Escritura de Emissão, acrescido da Remuneração das Debêntures DI (calculada com base na última Taxa DI divulgada) devida até a data do efetivo resgate, inclusive, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data da Primeira Integralização ou da última data de pagamento, exclusive, conforme o caso.

5.4.7.2 Na hipótese específica prevista na Cláusula 5.4.7.1 acima, não será devido o prêmio previsto na Cláusula 6.2.5 abaixo

5.4.8 Pagamento das Debêntures DI. Farão jus aos pagamentos relativos às Debêntures DI aqueles que sejam titulares de Debêntures DI ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Obrigatório Total e Amortização Extraordinária Facultativa Parcial descritas na Cláusula 6 abaixo e os Eventos de Vencimento Antecipado descritos na Cláusula 7 abaixo, quando aplicáveis, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida em 28 de setembro de 2021, de acordo com a seguinte fórmula:

Amortização:

$$AMi = (VN_e \times Ta_i)$$

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = conforme definido na cláusula 5.4.4 acima;

Tai = i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo IV à presente Escritura de Emissão.

5.4.8.1 O pagamento efetivo da Remuneração das Debêntures DI será feito em parcelas consecutivas, sem carência, sendo o primeiro pagamento em 28 de outubro de 2016, e as demais em cada uma das datas de pagamento estabelecidas no Anexo IV (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI"). O Valor Nominal Unitário das Debêntures DI será amortizado em uma única parcela com vencimento em 28 de setembro de 2021, nos termos da Cláusula 5.4.8 acima.

5.4.8.2 As parcelas de amortização, bem como a Remuneração das Debêntures DI, serão pagas nas respectivas datas de pagamento indicadas no Anexo IV a esta Escritura de Emissão e de acordo com a fórmula a seguir:

$$PMTi = AMi + J, \text{ onde:}$$

PMTi = Pagamento referente ao mês i, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

J = conforme definido na cláusula 5.4.5 acima.

## 5.5 Características das Debêntures IPCA

5.5.1 Prazo e Data de Vencimento. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total e Resgate Antecipado Obrigatório Total descritas na Cláusula 6 abaixo e os Eventos de Vencimento Antecipado descritos na Cláusula 7 abaixo, as Debêntures IPCA terão prazo de vencimento de 96 (noventa e seis) meses, contados da Data da Primeira Integralização, vencendo-se, portanto, em 30 de setembro de 2024 ("Data de Vencimento das Debêntures IPCA").

5.5.2 Atualização Monetária das Debêntures IPCA. O Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA será mensalmente atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), a partir da Data da Primeira Integralização das Debêntures IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação das Debêntures IPCA, de acordo com a seguinte fórmula ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA"), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA automaticamente ("Atualização Monetária"):

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

**VNa** = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

**VNe** = Valor Nominal Unitário das Debêntures das Debêntures IPCA, ou seu saldo, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

onde:

**n** = Número total de índices considerados na Atualização Monetária das Debêntures IPCA, sendo "n" um número inteiro;

**NI<sub>k</sub>** = (A) Se a Data de Atualização for entre os dias 28 e 31: Valor do número-índice do IPCA (i) do mês anterior ao mês de Data de Atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Atualização, ou (ii) do mês da Data de Atualização, caso a atualização seja após a Data de Atualização; (B) Se a Data de Atualização for entre os dias 01 e 06: Valor do número-índice do IPCA

(i) de dois meses anteriores ao mês da Data de Atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Atualização, ou  
(ii) do mês anterior ao mês da Data de Atualização, caso a atualização seja após a Data de Atualização;

|                         |   |                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>NI<sub>k-1</sub></b> | = | Valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k";                                                                                                                                             |
| <b>dup</b>              | = | Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização das Debêntures IPCA, ou da última Data de Atualização das Debêntures IPCA, e a data de cálculo, sendo " <u>dup</u> " um número inteiro; e |
| <b>dut</b>              | = | Número de Dias Úteis contidos entre as Datas de Aniversário. Para fins de cálculo de Atualização Monetária será considerada data de aniversário todo dia 28 (" <u>Data de Aniversário</u> ").          |

5.5.2.1 Exemplificativamente, para a segunda Data de Atualização, isto é, 28 de novembro de 2016, NI<sub>k</sub> corresponde ao número índice do IPCA referente a outubro, divulgado em novembro, e NI<sub>k-1</sub> corresponde ao número índice do IPCA referente a setembro, divulgado em outubro.

5.5.2.2 Para efeito das definições indicadas acima, considera-se como "Data de Atualização" cada uma das datas indicadas na tabela constante do Anexo V. Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre 2 (duas) Datas de Atualização consecutivas. Excepcionalmente, na data do primeiro pagamento de Remuneração das Debêntures IPCA, qual seja 28 de outubro de 2016, será devido um prêmio de Atualização Monetária e Remuneração das Debêntures IPCA obtido a partir do produtório da variação percentual acumulada do IPCA utilizada de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a Data da Primeira Integralização. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração do fator resultante do produtório da variação percentual acumulada do IPCA e do cálculo da Remuneração das Debêntures IPCA dispostos nesta Escritura de Emissão, sendo que, exclusivamente para o cálculo deste prêmio, deve-se considerar dup = 2 (dois) e dut = 21 (vinte e um).

5.5.2.3 O número índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

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

5.5.2.5 Se até a Data de Atualização o NI<sub>k</sub> não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NI<sub>k</sub> na apuração do Fator "C" um número- índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("Número Índice Projetado" e "Projeção") da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{projeção})$$

onde:

NI<sub>kp</sub> = Número- Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Projeção= variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número- índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e os Debenturistas quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

O número-índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

5.5.2.6 Observado o quanto estabelecido na Cláusula 5.5.2.7 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures IPCA previstas nesta Escritura de Emissão, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, a variação correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou o Debenturista, quando da divulgação posterior do IPCA.

5.5.2.7 Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA em até 15 (quinze) dias da data esperada para a sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver substituto legal para o IPCA, será utilizado o: (i) Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC); ou (ii) Índice de Preços ao Consumidor (IPC); ou (iii) o Índice Geral de Preço do mercado – IGP-M ("IGP-M"), respectivamente nesta ordem. Caso o IGP-M também tenha sido extinto, sem a indicação de um substituto legal, os Debenturistas deverão convocar, no 3º (terceiro) Dia Útil subsequente ao término do prazo de 15 (quinze) dias acima previsto, assembleia geral de titulares dos CRI IPCA para deliberar a respeito. No prazo de até 1 (um) Dia Útil após a realização da assembleia geral de titulares dos CRI IPCA acima prevista, o Debenturista comunicará à Emissora o parâmetro substitutivo aprovado pelos titulares dos CRI IPCA. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures IPCA será utilizado, para o cálculo do valor da Remuneração das Debêntures IPCA, a variação percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

5.5.2.8 Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de titulares de CRI IPCA acima mencionada, a referida assembleia não será mais realizada, e o mesmo passará a ser utilizado para o cálculo da Remuneração das Debêntures IPCA, a partir de sua divulgação.

5.5.2.9 Caso a Emissora não concorde com a taxa substitutiva informada pelo Debenturista na forma da Cláusula 5.5.2.7 acima, a Emissora deverá promover o resgate antecipado das Debêntures IPCA em Circulação, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI IPCA, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA não amortizado nos termos desta Escritura de Emissão, acrescido dos Juros das Debêntures IPCA devidos até a data do efetivo resgate, inclusive, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data da Primeira Integralização ou da última data de pagamento, exclusive, conforme o caso. Nesta hipótese, para cálculo da Atualização Monetária aplicável às Debêntures IPCA a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, será utilizada a variação percentual produzida pelo último IPCA conhecido.

5.5.2.10 Na hipótese específica prevista na Cláusula 5.5.2.9 acima, não será devido o prêmio previsto na Cláusula 6.2.6 abaixo.

5.5.3 Juros Remuneratórios das Debêntures IPCA. Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Juros" e, em conjunto com a Atualização Monetária, a "Remuneração das Debêntures IPCA" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI, a "Remuneração"), observada a taxa de fechamento das Notas do Tesouro Nacional do Brasil ("NTN-B"), com vencimento em 2020, apurada no 1º (primeiro) Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescido de *spread* a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a até 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Prêmio de Risco"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Data da Primeira Integralização ou da Data de Pagamento dos Juros das Debêntures IPCA (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento.

5.5.3.1. Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da Data da Primeira Integralização, a definição da Remuneração das Debêntures IPCA, desde que respeitados os limites máximos definidos na Cláusula 5.5.3 acima, será objeto de aditamento a esta Escritura de Emissão, ficando desde já a Emissora autorizada e obrigada a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de qualquer aprovação.

5.5.4 Os Juros serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

**J** = Valor dos juros remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

**VNa** = conforme acima definido;

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

$$Fator Juros = (taxa + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

**Taxa** = [=] ([=]); e

**DP** = É o número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização ou Data de Pagamento dos Juros das Debêntures IPCA imediatamente anterior e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- Para fins de cálculo dos Juros define-se "Período de Capitalização das Debêntures IPCA" como o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures IPCA, ou nas Datas de Pagamento dos Juros das Debêntures IPCA indicadas na tabela constante do Anexo V, no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures IPCA, e termina nas Datas de Pagamento dos Juros das Debêntures IPCA indicadas na tabela constante do Anexo V, no mês do próximo pagamento dos Juros.
- Excepcionalmente, na data do pagamento da primeira Remuneração das Debêntures IPCA deverá ser capitalizado aos Juros um prêmio de remuneração equivalente ao somatório de Juros de 2 (dois) dias úteis que antecede a data de desembolso dos recursos *pro rata temporis*. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração do Fator Juros, acima descrito.

**5.5.5 Pagamento das Debêntures IPCA.** Farão jus aos pagamentos relativos às Debêntures IPCA aqueles que sejam titulares de Debêntures IPCA ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das Datas de Pagamento dos Juros das Debêntures IPCA. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Obrigatório Total e Amortização Extraordinária Facultativa Parcial descritas na Cláusula 6 abaixo e os Eventos de Vencimento Antecipado descritos na Cláusula 7 abaixo, quando aplicável, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, será amortizado em 96 (noventa e seis) parcelas sucessivas, sendo a primeira devida em 28 de outubro de 2016 e as demais nas datas previstas na tabela disposta no Anexo V à presente Escritura de Emissão de acordo com a seguinte fórmula:

Amortização:

$$AM_i = VN_e \times Ta_i, \text{ onde:}$$

$AM_i$  = Valor unitário da  $i$ -ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNa$  = conforme definido na Cláusula 5.5.2 acima;

$Tai$  =  $i$ -ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo V à presente Escritura de Emissão.

5.5.5.1 O pagamento efetivo dos Juros será feito em parcelas mensais e consecutivas, sem carência, sendo o primeiro pagamento em 28 de outubro de 2016, em cada uma das datas de pagamento estabelecidas no Anexo V (cada uma, uma "Data de Pagamento dos Juros das Debêntures IPCA").

5.5.5.2 As parcelas de amortização, bem como os juros remuneratórios, serão pagos nas respectivas datas de pagamento indicadas no Anexo V a esta Escritura de Emissão e de acordo com a fórmula a seguir:

$$PMT_i = AM_i + J, \text{ onde:}$$

$PMT_i$  = Pagamento referente ao mês  $i$ , calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$AM_i$  = conforme acima definido;

$J$  = conforme definido na Cláusula 5.5.4 acima.

## **5.6 Condições de Pagamento.**

5.6.1 Forma e Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora, nas datas estabelecidas nos Anexos IV e V desta Escritura de Emissão, conforme o disposto nas Cláusulas 5.4 e 5.5 acima, mediante depósito pela Emissora em conta corrente de titularidade do Debenturista, a ser indicada pelo Debenturista à Emissora, por escrito, com antecedência mínima de 2 (dois) dias da respectiva data de pagamento da Remuneração ou da data de pagamento da parcela de amortização.

5.6.1.1 A Emissora 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, ("Tributos"). Todos os Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que o Debenturista sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção.



5.6.1.2 Os CRI lastreados nos créditos decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI e a Emissora não terá qualquer responsabilidade sobre eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

5.6.2 Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos para pagamento de qualquer obrigação prevista ou decorrente da presente Escritura de Emissão, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.6.3 Multa e Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração, em caso de atraso no pagamento de qualquer quantia devida ao Debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("Encargos Moratórios").

## **5.7 Publicidade**

5.7.1 Sem prejuízo das publicações exigidas na forma da lei, todos os atos e decisões relevantes decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, o interesse do Debenturista, deverão ser informados por meio de carta, com aviso de recebimento, enviada pela Emissora para o endereço informado à Emissora por escrito pelo Debenturista, nos termos da Cláusula 11.3 abaixo.

## **5.8 Repactuação**

5.8.1 As Debêntures desta Emissão não estarão sujeitas a repactuação programada.

## **CLÁUSULA 6 - AQUISIÇÃO FACULTATIVA, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA**

### **6.1 Aquisição Antecipada Facultativa**

6.1.1 A Emissora não poderá adquirir as Debêntures em Circulação, observado o disposto na Cláusula 6.2 abaixo.

### **6.2 Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Extraordinária Facultativa Parcial das Debêntures**

6.2.1 A partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir do dia [=] de [=] de 2018, inclusive, as Debêntures poderão, a critério da Emissora, ser resgatadas integralmente ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), ou amortizadas parcialmente

("Amortização Extraordinária Facultativa Parcial"), sendo que a definição da série de Debêntures para qual será realizado o Resgate Antecipado Facultativo Total e/ou o Amortização Extraordinária Facultativa Parcial será realizada a critério exclusivo da Emissora, observado o disposto na Cláusula 6.2.2 abaixo.

6.2.2 O Resgate Antecipado Facultativo Total ou a Amortização Extraordinária Facultativa Parcial somente poderá ocorrer mediante o envio de comunicação, por escrito, dirigida ao Debenturista com antecedência mínima de 15 (quinze) dias contados da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, conforme o caso, a ser realizado pela Emissora, sendo que (i) a data de Resgate Antecipado Facultativo Total ou de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil, e (ii) caso algum Evento de Vencimento Antecipado tenha ocorrido e não tenha sido sanado, a Amortização Extraordinária Facultativa Parcial será obrigatoriamente proporcional entre o saldo devedor das Debêntures IPCA e das Debêntures DI ou o Resgate Antecipado Facultativo Total deverá obrigatoriamente abranger as Debêntures IPCA e as Debêntures DI.

6.2.3 Na comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total prevista acima deverá constar: (i) a(s) série(s) que será(ão) objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total, observado o disposto nos itens 6.2.1 e 6.2.2 acima; (ii) data do Resgate Antecipado Facultativo Total, que não poderá exceder 15 (quinze) dias após a data da referida comunicação; (iii) o valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; (iv) o percentual do prêmio incidente sobre o valor do Resgate Antecipado Facultativo Total - a ser calculado (a) conforme a Cláusula 6.2.5 abaixo, para as Debêntures DI, e (b) conforme a Cláusula 6.2.6 abaixo, para as Debêntures IPCA; e (v) quaisquer outras informações necessárias, a critério da Emissora, à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

6.2.4 Na comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial prevista acima deverá constar: (i) a(s) série(s) que será(ão) objeto da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, observado o disposto nos itens 6.2.1 e 6.2.2 acima; (ii) a data da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, que não poderá exceder 15 (quinze) dias após a data da referida comunicação; (iii) menção ao percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI (ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, conforme aplicável), bem como percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA que será amortizado, a ser definido a exclusivo critério da Emissora, mas, em todo caso, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada uma das séries à época da amortização; (iv) o valor da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, com especificação dos montantes destinados para cada uma das Séries; (v) o percentual do prêmio incidente sobre o valor da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial - a ser calculado (a) conforme a Cláusula 6.2.5 abaixo, para as Debêntures DI, e (b) conforme a Cláusula 6.2.6 abaixo, para as Debêntures IPCA; e (vi) quaisquer outras informações necessárias, a critério da Emissora, à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial. A Amortização Extraordinária Facultativa Parcial será realizada de forma *pro rata* entre todas as Debêntures em Circulação, sendo que, as parcelas de pagamento das Debêntures serão diminuídas proporcionalmente, de forma que o novo fluxo de pagamento das Debêntures apresentará o mesmo prazo residual de vencimento anteriormente ao evento de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial.

6.2.5 O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures DI será realizado mediante o pagamento pela Emissora do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, enquanto que a Amortização Extraordinária Facultativa Parcial terá como base o pagamento de percentual sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI a ser amortizado, sendo que em ambos os casos haverá acréscimo de:

- (i) Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a data do último pagamento da Remuneração, até a data do efetivo resgate ou amortização, conforme o caso; e
- (ii) Prêmio flat incidente sobre o valor do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, conforme o caso, equivalente à 0,50% (cinco décimos por cento).

6.2.6 A Emissora deverá informar o percentual do PU a ser amortizado ("Percentual") no caso de amortização extraordinária parcial. O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA ou a Amortização Extraordinária Facultativa Parcial das Debêntures IPCA será realizado mediante o pagamento pela Emissora do maior dentre os seguintes valores: (i) do saldo devedor das Debêntures IPCA ou no caso da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial das Debêntures IPCA, Percentual sobre o saldo devedor das Debêntures IPCA acrescido de prêmio flat equivalente a 0,50% (cinco décimos por cento), ou (ii) o somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures IPCA remanescentes, devidamente atualizadas monetariamente até a efetiva data do pagamento antecipado em questão, descontados pela taxa referenciada pelo cupom da NTN-B de *duration* mais próxima ao prazo remanescente das parcelas de amortização das Debêntures IPCA ainda não pagas na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA ou da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial das Debêntures IPCA, acrescido exponencialmente do Prêmio de Risco definido após o Procedimento de *Bookbuilding*. As Partes desde já convencionaram que o cálculo acima previsto deverá ser realizado na forma da simulação constante do Anexo VII desta Escritura de Emissão.

6.2.6.1. O saldo remanescente das Debêntures IPCA deve ser igual a (1-Percentual) multiplicado pelo PU a ser amortizado no caso de amortização extraordinária parcial.

6.2.7 O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, conforme o caso, será feito mediante depósito em conta corrente indicada pelo Debenturista, ou pelo detentor dos créditos por ela representados, a ser realizado pela Emissora.

6.2.8 As Debêntures resgatadas na forma desta Cláusula 6.2 serão obrigatoriamente canceladas.

6.2.9. Em caso de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, e mediante solicitação da Emissora, os Debenturistas deverão proceder à liberação simultânea das Garantias então existentes, automaticamente, de forma que o percentual do Imóvel Garantia a ser liberado, bem como da Cessão Fiduciária de Recebíveis, será equivalente a 90% (noventa por cento) do resultado da divisão entre o valor da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial em questão e o saldo devedor atualizado dos CRI, desde que o percentual remanescente do Imóvel Garantia e dos recebíveis que continuarem objeto das Alienações Fiduciárias de Imóvel sejam equivalentes a, no

mínimo, [15% (quinze por cento)]. A liberação das Garantias na forma aqui prevista não ocorrerá caso algum Evento de Vencimento Antecipado tenha ocorrido e não tenha sido sanado dentro dos respectivos prazos de cura previstos na Cláusula 7 abaixo.

### **6.3. Resgate Antecipado Obrigatório Total**

6.3.1. A Emissora realizará o resgate antecipado total das Debêntures DI e/ou das Debêntures IPCA ("Resgate Antecipado Obrigatório Total DI" e "Resgate Antecipado Obrigatório Total IPCA", respectivamente, e em conjunto "Resgate Antecipado Obrigatório Total"), nos termos previstos nas Cláusulas 6.3.2 e seguintes, caso, após 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis DI e/ou do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis IPCA, não tenha sido efetivado o registro do referido Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis DI e/ou Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis IPCA no Cartório de Registro de Imóveis competente, ou a qualquer momento seja verificada a impossibilidade do registro conforme decisão judicial final da qual não caiba recurso, nos termos da Cláusula 3.1.3.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI e/ou do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

6.3.2. Tão logo o Debenturista tome ciência da ocorrência do evento indicado acima, deverá convocar uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI DI e/ou uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI IPCA, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua ciência. Caso (i) a referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI DI e/ou uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI IPCA não seja instalada nem em primeira, nem em segunda convocação, ou (ii) caso seja instalada mas não haja quórum de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI DI em Circulação e/ou dos titulares dos CRI IPCA em Circulação, conforme o caso, para deliberar a respeito da matéria, ou (iii) caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI DI e/ou uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI IPCA sejam instaladas, haja quórum para deliberação e os titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI DI em Circulação e/ou dos CRI IPCA em Circulação, conforme o caso, decidam pelo Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures DI e/ou das Debêntures IPCA, o Debenturista deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Debenturistas DI e/ou a Assembleia Geral de Debenturistas IPCA demandando o Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures DI e/ou o Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures IPCA, sendo que a Emissora deverá pagar o valor de resgate estabelecido na forma da Cláusula 6.3.3 abaixo, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora de comunicação enviada pelo Debenturista neste sentido no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data da referida Assembleia Geral dos Titulares dos CRI DI e/ou uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI IPCA. Todavia, caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI DI e/ou uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI IPCA acima mencionada seja instalada e haja deliberação de Titulares dos CRI DI e/ou de Titulares dos CRI IPCA representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um em Circulação e/ou dos CRI IPCA em Circulação na assembleia geral contrariamente ao Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures DI e/ou ao Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures IPCA, o Debenturista deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Debenturistas aprovando que o Resgate Antecipado Obrigatório Total DI e/ou o Resgate Antecipado Obrigatório não será demandado na hipótese em questão.

6.3.3. O Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures DI e/ou o Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures IPCA será realizado mediante o pagamento pela Emissora do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração de cada série, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, e acrescido de prêmio calculado (a) conforme a Cláusula 6.2.5 acima, para as Debêntures DI, e (b) conforme a Cláusula 6.2.6 acima, para as Debêntures IPCA.

6.3.4. As Debêntures resgatadas na forma desta Cláusula 6.3 serão obrigatoriamente canceladas.

## **CLÁUSULA 7 - VENCIMENTO ANTECIPADO**

### **7.1 Eventos de Inadimplemento**

7.1.1 As Debêntures e todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se exigível da Emissora o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração de cada série, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, e acrescido de prêmio calculado (a) conforme a Cláusula 6.2.5 acima, para as Debêntures DI, e (b) conforme a Cláusula 6.2.6 acima, para as Debêntures IPCA ("Montante Devido Antecipadamente"), na ocorrência das hipóteses descritas nesta Cláusula, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis, e o disposto nas cláusulas abaixo.

### **7.2 Eventos de Vencimento Antecipado Automático**

7.2.1 Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, a ocorrência de quaisquer dos eventos indicados a seguir acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de qualquer aviso extrajudicial, interpelação judicial, notificação prévia à Emissora ou consulta ao Debenturista ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

- (i) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora, da Alsupra e/ou da BSC, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, exceto no caso da Reorganização Societária;
- (ii) requerimento de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial da Emissora, da Alsupra ou da BSC, sem contestação e realização de depósito elisivo pela Emissora, pela Alsupra ou pela BSC, conforme aplicável, no prazo legal;

- (iii) transformação da Emissora de sociedade por ações em sociedade limitada ou qualquer outro tipo societário;
- (iv) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Emissora, da Alsupra e/ou da BSC, e/ou de quaisquer de suas controladas, diretas e/ou indiretas, e/ou de coligadas, decorrente(s) de títulos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida celebrada com quaisquer terceiros envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais);
- (v) se esta Escritura de Emissão e/ou o Contrato de Cessão, ou qualquer uma de suas disposições, desde que tais disposições possam resultar em um impacto adverso relevante nos CRI, forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis, por decisão judicial transitada em julgada;
- (vi) caso os recursos obtidos por meio da Emissão não sejam destinados conforme a Destinação dos Recursos nos termos da Cláusula 4.5 desta Escritura de Emissão;
- (vii) descumprimento pela Emissora, Alsupra e/ou BSC de qualquer obrigação pecuniária oriunda das Debêntures, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto para obrigações pecuniárias que possuam outro prazo de cura já definido nesta Escritura de Emissão, observado, ainda, o estabelecido na Cláusula 7.3.4 abaixo; e
- (viii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, Alsupra e/ou BSC, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, exceto no caso da Reorganização Societária.

7.2.2 Ocorrido qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, as Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, neste sentido, obrigando-se a Emissora a realizar, no Prazo para Pagamento Antecipado (conforme definido abaixo), o pagamento do Montante Devido Antecipadamente.

### **7.3 Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático**

7.3.1 Tão logo o Debenturista tome ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos indicados a seguir não sanados no prazo de cura, quando aplicável, deverá adotar as providências previstas na Cláusula 7.3.2. abaixo ("Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático") e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os "Eventos de Vencimento Antecipado"):

- (i) se qualquer outro Documento da Operação (exceto pelo Contrato de Cessão), ou qualquer uma de suas disposições forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis, por decisão judicial transitada em julgada;

- (ii) alteração ou modificação do objeto social disposto no Estatuto Social da Emissora que modifique substancialmente as atividades por ela praticadas atualmente;
- (iii) alienação, cisão, fusão ou incorporação ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emissora, a Alsupra ou a BSC, que resulte em alteração de Controle da Emissora, bem como da Alsupra e/ou da BSC, salvo se (a) a referida operação não implicar na redução do último rating anual da Emissora, ou (b) caso a operação implique na redução do referido rating da Emissora, e (b.1) não seja obtida a anuência do Debenturista após ter sido comunicado pela Emissora até a data da ocorrência da respectiva operação, observado que o Debenturista deverá se manifestar em até 20 (vinte) dias contados do recebimento da referida comunicação, sob pena de que, após o referido prazo, a anuência será considerada como não obtida, ou (b.2) em caso de não obtenção da anuência dos Debenturistas, não for realizado o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, sendo que, nesta hipótese, a Emissora deverá comunicar a sua intenção em realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, de acordo com o estabelecido na Cláusula 6.2.3 acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data na qual a anuência não foi obtida, bem como não será aplicável o período de *lock-up* estabelecido na Cláusula 6.2.1 acima, bem como não serão devidos os prêmios estabelecidos nas Cláusulas 6.2.5 e 6.2.6 acima; ou (c) referida operação consistir na Reorganização Societária;
- (iv) descumprimento pela Emissora, Alsupra e/ou BSC de qualquer obrigação pecuniária oriunda dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto para obrigações pecuniárias que possuam outro prazo de cura já definido nos Documentos da Operação, observado, ainda, o estabelecido na Cláusula 7.3.4 abaixo;
- (v) redução do capital social da Emissora, sem a prévia aprovação dos Debenturistas, exceto se (a) para a absorção de prejuízos, (b) para os fins da Reorganização Societária, ou (c) se a referida redução do capital social da Emissora tiver sido previamente aprovada nos termos da Cláusula 7.3.3 abaixo;
- (vi) inadimplemento, pela Emissora, pela Alsupra e/ou pela BSC, e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, e/ou coligadas, de qualquer obrigação pecuniária envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) não sanado: (a) no prazo previsto no respectivo contrato, se houver, ou (b) caso não haja um prazo de cura específico no respectivo contrato, no prazo de até 10 (dez) dias da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto se validamente comprovado, neste prazo, a critério do Debenturista, que o pagamento não era devido, por qualquer razão;
- (vii) realização de qualquer pagamento de dividendos pela Emissora, de juros sob capital próprio ou de qualquer tipo de participação nos resultados pela Emissora, caso esteja em curso de

um Evento de Vencimento Antecipado nos termos desta Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Emissora em vigor nesta data;

- (viii) inadimplemento, pela Emissora, pela Alsupra e/ou pela BSC, de qualquer obrigação não pecuniária ou obrigação pecuniária que não aquelas previstas no item (iv) acima e no item (vi) da Cláusula 7.2.1. acima, prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos Documentos da Operação, não sanada em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que for recebido aviso escrito enviado pelos Debenturistas à Emissora, exceto para obrigações que possuam outro prazo de cura já definido nesta Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, observado, ainda, o estabelecido na Cláusula 7.3.4 abaixo com relação ao inadimplemento de obrigações pecuniárias;
- (ix) se a Emissora, a Alsupra, a BSC e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, e/ou coligadas sofrer protesto de título em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), por cujo pagamento seja responsável e que no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do respectivo protesto, (a) não seja comprovado que tal protesto foi efetuado por erro ou má-fé e terceiro, (b) o protesto não for cancelado ou sustado, ou (c) a exequibilidade do protesto não for suspensa por decisão judicial;
- (x) inadimplemento, pela Emissora, por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, e/ou por suas coligadas, de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou arbitral irrecorrível contra a Emissora, quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, e/ou suas coligadas, em valor unitário ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais);
- (xi) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subconvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, e/ou suas coligadas, conforme o caso, e desde que, cumulativamente, (a) tal ato implique diretamente na redução do último rating anual da Emissora, e (b) a referida não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, não seja contestada, tendo sido obtido efeito suspensivo dos seus efeitos, em até 30 (trinta) dias contados da data da sua ocorrência;
- (xii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora, Alsupra e/ou BSC, nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, provaram-se falsas, incorretas, incompletas ou enganosas na data em que foram prestadas. As declarações prestadas pela Emissora, Alsupra e/ou BSC, nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, incorretas ou incompletas, poderão ser sanadas, quando possível, no prazo até 15 (quinze) Dias Úteis contados em que a Emissora, a Alsupra e/ou a BSC for notificada de tal fato;



- (xiii) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Emissora, Alsupra e/ou BSC, desde que, cumulativamente, (a) tal ato afete de forma adversa a capacidade da Emissora, Alsupra e/ou BSC de cumprir qualquer de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, e (b) o referido ato praticado por autoridade governamental não seja contestado, tendo sido obtido efeito suspensivo dos seus efeitos, em até 30 (trinta) dias contados da data da sua ocorrência;
- (xiv) não observância, pela Emissora, dos seguintes índices financeiros cumulativamente (ou seja, a não observância de apenas um dos Índices Financeiros estipulados nos itens "a" e "b" não constituirá um Evento de Vencimento Antecipado), sendo referidos Índices Financeiros calculados pela Emissora até 10 (dez) dias corridos após a divulgação das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, a partir de 2017 (inclusive), a serem verificados pelo Debenturista anualmente com base nas informações anuais consolidadas divulgadas regulamente pela Emissora ("Verificação Anual pelos Debenturistas"), observando-se que a primeira Verificação Anual pelos Debenturistas ocorrerá com base nos resultados de 31 de dezembro de 2016 ("Índice Financeiro"):
- (a) relação entre Dívida Líquida e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes.
- (b) relação entre:
- (1) O índice obtido pela divisão do Caixa e Equivalentes de Caixa somado as Aplicações Financeiras de Curto Prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)) por empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do Passivo Circulante Gerencial, igual ou superior 1,3 (um inteiro e três décimos) vezes; e
- (2) O índice obtido pela divisão do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)) por pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do Fluxo de Caixa Gerencial, deduzidos da Receita Financeira Gerencial, igual ou superior 1,5 (um inteiro e cinco décimos) vezes.
- (c) Para fins do presente inciso "xvi" aplicar-se-ão as seguintes definições:
- "Dívida Líquida" significa, com base nas últimas demonstrações financeiras anuais completas da Emissora divulgada ao mercado e à CVM: (a) o somatório de empréstimos, financiamentos, excluindo-se as obrigações por aquisições de bens e

as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; (b) menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras); e

"EBTIDA Ajustado Consolidado Gerencial" significa, com base nas últimas demonstrações financeiras anuais completas da Emissora divulgada ao mercado e à CVM: o lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, como por exemplo venda de ativos e reavaliação de ativos.

(xv) descumprimento de qualquer obrigação anticorrupção, quando aplicável, e de sentença condenatória transitada em julgado, em razão da prática, pela Emissora, de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo, proveito criminoso da prostituição ou danos ao meio ambiente;

(xvi) se ocorrer a cassação da licença ambiental relativa ao Imóvel Garantia ou se durante a vigência desta Escritura de Emissão for constatado que o Imóvel Garantia (a) possui restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico, paleontológico e histórico, ou que o tomador não cumpre exigências estabelecidas pelo órgão competente; ou (b) está localizado em terras de ocupação indígena e quilombola e unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente;

(xvii) ocorrência de (a) sinistro total no Imóvel Garantia, ou (b) sinistro parcial caso o prazo estimado para conclusão da reconstrução do Imóvel Garantia seja superior ao período de cobertura do seguro de perda de receitas do Imóvel Garantia, nos termos da Cláusula 4.14 e seguintes do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou caso haja negativa da seguradora para o pagamento da indenização devida, nos termos da Cláusula 4.14.4 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e/ou

(xviii) (A) não recomposição (i) do Fundo de Liquidez DI (conforme definido no Termo de Securitização e no Contrato de Cessão) conforme previsto no Termo de Securitização e no Contrato de Cessão; e (ii) do Fundo de Liquidez IPCA (conforme definido no Termo de Securitização e no Contrato de Cessão) conforme previsto no Termo de Securitização e no Contrato de Cessão; e (B) a utilização (i) do Fundo de Liquidez DI por 3 (três) meses consecutivos ou 6 (seis) meses não consecutivos; e (ii) do Fundo de Liquidez IPCA por 3 (três) meses consecutivos ou 6 (seis) meses não consecutivos.

7.3.2. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, o Debenturista deverá convocar uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI DI e/ou Assembleia Geral dos Titulares dos CRI IPCA em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência sobre tal evento. Caso (i) a referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI DI e/ou Assembleia Geral dos Titulares dos CRI IPCA não seja instalada nem em primeira, nem em segunda convocação, ou (ii) a referida Assembleia Geral DI e/ou Assembleia Geral IPCA seja instalada (a) em primeira convocação, e os Titulares de CRI DI e/ou os Titulares de CRI IPCA representando, no

mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI DI em Circulação e/ou dos CRI IPCA em Circulação, ou (b) em segunda convocação, e os Titulares de CRI DI e/ou os Titulares de CRI IPCA representando, no mínimo, 2/3 dos presentes, desde que estes representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos Titulares de CRI DI em Circulação e/ou dos Titulares de CRI IPCA decidam pela declaração do vencimento antecipado das Debêntures DI e/ou das Debêntures IPCA, o Debenturista deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Debenturistas DI e/ou de Assembleia Geral de Debenturistas IPCA aprovando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura de Emissão, sendo que a Emissora deverá pagar o Montante Devido Antecipadamente no Prazo para Pagamento Antecipado. Todavia, caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI DI e/ou Assembleia Geral dos Titulares dos CRI IPCA, conforme o caso, acima mencionada seja instalada e não haja deliberação de Titulares dos CRI DI e/ou dos Titulares de CRI IPCA, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI DI em Circulação e/ou dos CRI IPCA em Circulação na assembleia geral e/ou 2/3 dos respectivos Titulares de CRI DI e/ou Titulares de CRI IPCA presentes, em segunda convocação contrariamente à declaração do vencimento antecipado das Debêntures DI e/ou das Debêntures IPCA, o Debenturista deverá formalizar uma Assembleia Geral de Debenturistas DI e/ou uma Assembleia Geral de Debenturistas IPCA aprovando a declaração do vencimento antecipado em questão.

7.3.3. Para os fins do estabelecido no item (v), da Cláusula 7.3.1 acima, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI DI e/ou Assembleia Geral dos Titulares dos CRI IPCA previamente à realização da redução do seu capital social. Caso (i) a referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI DI e/ou Assembleia Geral dos Titulares dos CRI IPCA não seja instalada nem em primeira, nem em segunda convocação, ou (ii) a referida Assembleia Geral DI e/ou Assembleia Geral IPCA seja instalada (a) em primeira convocação, e os Titulares de CRI DI e/ou os Titulares de CRI IPCA representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI DI em Circulação e/ou dos CRI IPCA em Circulação, ou (b) em segunda convocação, e os Titulares de CRI DI e/ou os Titulares de CRI IPCA representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes, desde que estes representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos Titulares de CRI DI em Circulação e/ou dos Titulares de CRI IPCA, decidam pela não aprovação da redução do capital social da Emissora, a Emissora não poderá realizar a redução do seu capital social sob pena de incorrer em um Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático. Todavia, caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI DI e/ou Assembleia Geral dos Titulares dos CRI IPCA acima mencionada seja instalada e haja deliberação de Titulares dos CRI DI e/ou de Titulares dos CRI IPCA representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI DI em Circulação e/ou dos CRI IPCA em Circulação e/ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI DI e/ou dos CRI IPCA presentes, em segunda convocação, a favor da aprovação da redução do capital social da Emissora, o Debenturista deverá formalizar uma Assembleia Geral de Debenturistas DI e/ou Assembleia Geral Debenturistas IPCA aprovando a redução do capital social da Emissora em questão.

7.3.4. Para os fins do estabelecido no item (vii) da Cláusula 7.2.1 acima e nos itens (iv) e (viii) da Cláusula 7.3.1 acima, não será considerado como descumprimento de obrigação pecuniária oriunda das Debêntures e/ou dos Documentos da Operação pela Emissora, Alsupra e/ou BSC, caso existam recursos no Fundo de Liquidez IPCA (conforme definido no Termo de Securitização e no Contrato

de Cessão) e no Fundo de Liquidez DI (conforme definido no Termo de Securitização e no Contrato de Cessão) em montante suficiente para cumprir com a obrigação pecuniária inadimplida.

#### **7.4 Vencimento Antecipado – Procedimentos Aplicáveis**

7.4.1 Os valores mencionados nas Cláusulas 7.2.1 e 7.3.1 acima para fins da configuração dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático e dos Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático serão reajustados ou corrigidos pela variação acumulada do IPCA, anualmente, desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures.

7.4.2 Uma vez vencidas antecipadamente as Debêntures, o Debenturista deverá enviar imediatamente uma comunicação à Emissora nos termos da Cláusula 11.3 abaixo.

7.4.3 Declarado o vencimento antecipado das Debêntures, o resgate das mesmas deverá ser efetuado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora da comunicação mencionada na Cláusula 7.4.2 acima ("Prazo para Pagamento Antecipado").

7.4.4. Após a emissão dos CRI, e exceto pelo disposto na Cláusula 11.4.3. abaixo, o exercício de qualquer prerrogativa prevista nesta Escritura de Emissão pelo Debenturista dependerá da prévia manifestação dos respectivos titulares de CRI reunidos nas respectivas Assembleias Gerais, nos termos previstos no Termo de Securitização.

7.4.5. Para os fins do disposto no item "xiv" da Cláusula 7.3.1 acima, em cada Verificação Anual pelo Debenturista, os Índices Financeiros deverão ser calculados pela Emissora com base nas normas contábeis vigentes à época da elaboração das demonstrações financeiras da Emissora e deverão ser enviados ao Debenturista a respectiva memória de cálculo dos Índices Financeiros acompanhado de todos os documentos necessários a sua verificação até a data mencionada no item "xiv" da Cláusula 7.3.1. Desse modo, a Emissora desde já se compromete durante toda a vigência das Debêntures, a apresentar ao Debenturista, todas as informações contábeis necessárias para que esses possam verificar os Índices Financeiros com base nas informações contábeis derivadas das demonstrações financeiras da Emissora que, por sua vez, serão auditadas pelos auditores independentes da Emissora à época, devidamente registrados na CVM. A Emissora auxiliará o Debenturista no entendimento das informações contábeis a ele fornecidas nos termos desta Cláusula 7.4.5 para que o Debenturista possa verificar os Índices Financeiros.

### **CLÁUSULA 8 - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA**

#### **8.1 Obrigações Adicionais**

A Emissora adicionalmente se obriga a:

- (i) disponibilizar ao Debenturista:

- (a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou data de sua publicação, cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes;
- (b) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada e exclusivamente para os fins de proteção dos interesses do Debenturista sob esta Emissão, permitindo que o Debenturista (ou o auditor independente por este contratado a suas expensas), através de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada, desde que já sejam públicos e/ou desde que sua divulgação ao Debenturista não seja vedada por dever de confidencialidade legal ou contratualmente estabelecido em relação à Emissora;
- (c) disponibilizar via sistema IPE da CVM, dentro dos prazos previstos na legislação e demais normativos da CVM aplicáveis, notificação da convocação de qualquer assembleia geral de acionistas da Emissora, bem como cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas da Emissora, bem como a data e ordem do dia de assembleias a se realizar e de todas as reuniões do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, se instalado, que, de alguma forma, envolvam interesse do Debenturista;
- (d) cópia de qualquer notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora envolvendo procedimento de valor equivalente a, no mínimo, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), em até 5 (cinco) Dias Úteis após o oferecimento de qualquer forma de resposta, defesa, contestação ou reconvenção, conforme o caso, acompanhada da respectiva cópia destes, sendo o valor acima referido reajustado anualmente, desde a Data de Emissão das Debêntures, pelo IPCA;
- (e) informações a respeito de qualquer dos eventos indicados Cláusula 7 acima no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua ocorrência;
- (f) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, ou em prazo menor a ser indicado pelo Debenturista, caso a solicitação seja decorrente de exigência de qualquer órgão público, fornecer qualquer informação que lhe venha a ser solicitada pelos Debenturistas acerca da comprovação da utilização dos recursos obtidos com a Emissão; e/ou
- (g) comprovar a Destinação dos Recursos imobiliária através do envio de relatórios semestrais, sendo que o primeiro relatório será apresentado até [5] de [outubro] de 2016, conforme Anexo VI, que demonstrem a utilização dos mesmos conforme descrito na Cláusula 4.5.2.3 acima, e, caso solicitado, enviar os documentos comprobatórios e/ou notas fiscais que o Debenturista entenda serem necessárias;

- (ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor à época;
- (iii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (iv) convocar Assembleia Geral de Debenturista para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 10 desta Escritura, caso o Debenturista não o faça;
- (v) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor à época;
- (vi) cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- (vii) notificar o Debenturista sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;
- (viii) manter adequadamente segurados os bens que sejam materialmente relevantes para o desenvolvimento das suas atividades, incluindo, mas sem se limitar, ao Imóvel Garantia;
- (ix) arcar com todos os custos de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura de Emissão, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora, bem como demais despesas que sejam de sua responsabilidade, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (x) manter seu registro de companhia aberta, no mínimo na "categoria B", junto à CVM;
- (xi) aplicar os recursos captados por meio da presente Emissão na finalidade descrita na Cláusula 4.5 acima; e
- (xii) utilizar os recursos captados em função da emissão das Debêntures exclusivamente em atividades lícitas e em conformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades. Sem prejuízo da obrigação acima, a Emissora declara que: **(i)** cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o funcionamento do Imóvel Garantia; **(ii)** cumpre de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas a saúde e segurança do trabalho; **(iii)** não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo; **(iv)** não existem, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho

escravo ou infantil; e (v) que a falsidade de qualquer das declarações prestadas neste título ou o descumprimento de quaisquer das obrigações previstas neste item (xii) permitirá que o Debenturista considere o saldo devedor das Debêntures antecipadamente vencidas nos termos da Cláusula 7.2 acima. Adicionalmente, a Emissora se obriga, durante a vigência desta Escritura de Emissão, a:

- a) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando ao Debenturista, sempre que por este solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas nesta Cláusula;
- b) envidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas a segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, se possível mediante condição contratual específica;
- c) comunicar o Debenturista sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o funcionamento do Imóvel Garantia;
- d) não utilizar os recursos recebidos em virtude da integralização das Debêntures em desacordo com as finalidades previstas neste documento, em especial para o desenvolvimento de atividade de pesquisa ou projeto voltados para obtenção de Organismos Geneticamente Modificados – OGM e seus derivados ou avaliação de biossegurança desses organismos, o que engloba, no âmbito experimental, a construção, cultivo, produção, manipulação, transporte, transferência, importação, exportação, armazenamento, pesquisa, comercialização, consumo, liberação no meio ambiente e ao descarte de OGM e seus derivados;
- e) manter o Debenturista indene contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas a saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarcir-lo de quaisquer quantias que venha a desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes deste título;
- f) monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da emissão das Debêntures; e
- (g) monitorar seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito a impactos ambientais, respeito às legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil.

## **CLÁUSULA 9 - DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

**9.1** Observadas as demais disposições desta Escritura de Emissão, a Emissora declara, nesta data, ao titular das Debêntures que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade anônima, de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura de Emissão, à emissão das Debêntures, e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e os constantes de seu estatuto social necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes nos termos do estatuto social da Emissora 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;
- (iv) tem todas as autorizações e licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais necessárias para o exercício de suas atividades, sendo todas válidas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou no que se refere a autorizações e licenças cuja falta não possa resultar em impacto adverso relevante para as atividades da Emissora, ou para a capacidade da Emissora em honrar as obrigações relativas às Debêntures;
- (v) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, com exceção dos Contratos de Garantia, ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que seja de seu conhecimento e que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escrita de Emissão, ou para a realização da Emissão, salvo por aquelas descritas nesta Escritura de Emissão;
- (vii) todas as informações prestadas no âmbito da presente Emissão, para fins de análise e aprovação da emissão das Debêntures, são corretas, verdadeiras e completas em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer



fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;

- (viii) no seu melhor do seu conhecimento está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (ix) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de cálculo da Remuneração, que foi acordada por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;
- (x) esta Escritura de Emissão constitui obrigação legal, válida e vinculante da Emissora, conforme o caso, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil;
- (xi) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela CETIP, e que a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade pela Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;
- (xii) cumpre e faz suas respectivas subsidiárias, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846/13, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (b) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (c) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (d) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas da Emissora, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (e) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente o Debenturista.

9.1.1 A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Debenturista caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

## **CLÁUSULA 10 - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS DE DEBENTURISTAS**

### **10.1 Convocação da Assembleia Geral de Debenturistas**

10.1.1 Caso a qualquer momento durante a vigência desta Escritura de Emissão houver mais de um titular das Debêntures, o conjunto destes titulares será considerado alcançado pela e incluído na definição de "Debenturista" nesta Escritura de Emissão. Os Debenturistas das Debêntures DI ("Debenturistas DI") e os Debenturistas das Debêntures IPCA ("Debenturistas IPCA"), conforme o caso, poderão, a qualquer tempo, realizar Assembleia Geral de Debenturistas DI e/ou Assembleia Geral de Debenturistas IPCA, conforme o caso, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matérias de seu interesse, incluindo, mas não se limitando, o exercício de direitos comuns sob esta Escritura de Emissão ("Assembleia Geral de Debenturistas DI", "Assembleia Geral de Debenturistas IPCA", respectivamente, e em conjunto "Assembleia Geral de Debenturistas").

10.1.2 Após a emissão dos CRI, somente após orientação dos Titulares dos CRI DI e/ou dos Titulares dos CRI IPCA reunidos nas respectivas assembleias gerais, o Debenturista titular de Debêntures da respectiva Série 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 não haja quórum para deliberação da matéria em questão, o 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 respectivos titulares dos CRI, não podendo ser imputada ao Debenturista qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

10.1.3 A Assembleia Geral de Debenturistas DI poderá ser convocada por Debenturistas das Debêntures DI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures DI em Circulação, ou pela CVM. A Assembleia Geral de Debenturistas IPCA poderá ser convocada por Debenturistas das Debêntures IPCA que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures IPCA em Circulação, ou pela CVM.

10.1.4 A Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, metade das Debêntures DI em Circulação e/ou das Debêntures IPCA em Circulação, conforme o caso, em segunda convocação, com qualquer número.

10.1.4.1. A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas DI e/ou da Assembleia Geral de Debenturistas IPCA, conforme o caso, deverá ser realizada com antecedência de, no mínimo, 20 (vinte) dias para a primeira convocação e 10 (dez) dias para a segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Debenturistas seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

10.1.4.2. A realização da Assembleia Geral de Debenturistas DI e/ou da Assembleia Geral de Debenturistas IPCA, conforme o caso, em segunda convocação deverá ser em dia diverso da data estabelecida para a primeira convocação e em, no mínimo, 10 (dez) dias após a realização da primeira convocação.

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

10.1.6 A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas DI e/ou da Assembleia Geral de Debenturistas IPCA, conforme o caso, caberá ao Debenturista ou ao representante dos Debenturistas eleito pelos Debenturistas.

10.1.7 Todas as deliberações em Assembleia Geral de Debenturistas deverão ser aprovadas pelos Debenturistas presentes que, em conjunto, sejam titulares de 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação.

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

## **CLÁUSULA 11 - DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **11.1 Renúncia**

11.1.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão, para qualquer dos subscritores desta Escritura de Emissão. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou prerrogativa que caiba ao Debenturista ou à Emissora, em razão de qualquer inadimplemento da Emissora ou do Debenturista, respectivamente, prejudicará o exercício de tais direitos, faculdades ou prerrogativas, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão.

### **11.2 Custos de Registro**

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

### **11.3 Comunicações**

11.3.1 As comunicações a serem enviadas para a Emissora nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora

**ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S.A.**

Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte),

CEP 22431-050 -

Rio de Janeiro/RJ

Tel.: (21) 2176-7272

At.: Sr. Renato Ribeiro Andrade Botelho

E-mail: rbotelho@alianscce.com.br

Para o Debenturista Para o endereço que venha a ser informado pelo Debenturista à Emissora por escrito.

11.3.2 Exceto se de outra forma previsto nesta Escritura de Emissão, as comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou 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). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

11.3.3 A mudança dos endereços acima deverá ser comunicada, de imediato, por cada uma das Partes, conforme aplicável.

#### **11.4 Disposições Finais**

11.4.1 A presente Escritura de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e por seus sucessores.

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

11.4.3 Esta Escritura de Emissão será objeto de aditamento para (i) descrever a Remuneração final das Debêntures, (ii) descrever o fluxo de amortização final das Debêntures com a substituição do Anexo IV e do Anexo V à presente Escritura, e (iii) definir o número de Debêntures emitidas. Tal aditamento será firmado pelas Partes antes da primeira Data de Integralização, sem a necessidade de realização de deliberação societária da Emissora ou de realização de assembleia geral de Debenturistas.

11.4.3.1 Exceto conforme disposto na Cláusula 11.4.3 acima, qualquer alteração da presente Escritura de Emissão dependerá da aprovação do Debenturista em Assembleia Geral de Debenturistas na forma da Cláusula 10 acima. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão poderá ser alterada sem a necessidade de qualquer aprovação do Debenturista, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, BM&FBOVESPA ou da CETIP; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para o Debenturista.

11.4.4 Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão não são passíveis de compensação

com eventuais créditos do Debenturista e o não pagamento dos valores devidos no prazo acordado poderá ser cobrado pelo Debenturista e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

11.4.5 A presente Escritura de Emissão e as Debêntures constituem um título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III do Código de Processo Civil, e as obrigações nela contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

11.4.6 Os prazos estabelecidos na presente Escritura de Emissão serão computados de acordo com a regra do artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o dia do vencimento.

## **11.5 Lei Aplicável e Foro**

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

11.5.2. Fica eleito o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com esta Escritura de Emissão.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura de Emissão, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo-assinadas.

Rio de Janeiro, [=] de [=] de 2016.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

*Página de assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária a ser convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A.*

**ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

*Página de assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A.*

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG:

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG:

## ANEXO I

*Este Anexo I é parte integrante do Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A.*

### GLOSSÁRIO

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Agente Fiduciário ou 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, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38. |
| Alienação Fiduciária de Ações                | Em conjunto a Alienação Fiduciária de Ações DI e a Alienação Fiduciária de Ações IPCA.                                                                                                                                                                                              |
| Alienação Fiduciária de Ações DI             | Alienação fiduciária de até 62% (sessenta e dois) por cento das ações de emissão da BSC a ser constituída pela Emissora e pela Alsupra, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações DI.                                                                                   |
| Alienação Fiduciária de Ações IPCA           | Alienação fiduciária de até 62% (sessenta e dois) por cento das ações de emissão da BSC a ser constituída pela Emissora e pela Alsupra, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações IPCA.                                                                                 |
| Alienções Fiduciárias de Imóvel              | Em conjunto a Alienação Fiduciária de Imóvel DI e a Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA.                                                                                                                                                                                            |
| Alienação Fiduciária de Imóvel DI            | Alienação fiduciária de Fração Ideal DI a ser constituída pela BSC em favor da Emissora, com condição suspensiva, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI.                                                                                                        |
| Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA          | Alienação fiduciária de Fração Ideal IPCA a ser constituída pela BSC em favor da Emissora, com condição suspensiva, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA.                                                                                                    |
| Alsupra                                      | Alsupra Participações Ltda., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº                                                                           |



08.846.029/0001-09.

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Amortização Extraordinária Antecipada Parcial                   | A amortização de parte das Debêntures em Circulação, que a Emissora poderá realizar, nos termos e condições previstos nas Cláusulas 6.2 e seguintes desta Escritura de Emissão.                                             |
| Assembleia Geral dos Titulares dos CRI                          | Em conjunto a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI DI e a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI IPCA.                                                                                                                    |
| Assembleia Geral dos Titulares dos CRI DI                       | Significa a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI DI, conforme o estabelecido no Termo de Securitização.                                                                                                                   |
| Assembleia Geral dos Titulares dos CRI IPCA                     | Significa a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI IPCA, conforme o estabelecido no Termo de Securitização.                                                                                                                 |
| Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Debenturistas           | Em conjunto a Assembleia Geral de Debenturistas DI e a Assembleia Geral de Debênturistas IPCA                                                                                                                               |
| Assembleia Geral DI ou Assembleia Geral de Debenturistas DI     | Tem o significado atribuído na Cláusula 10.1.1.                                                                                                                                                                             |
| Assembleia Geral IPCA ou Assembleia Geral de Debenturistas IPCA | Tem o significado atribuído na Cláusula 10.1.1.                                                                                                                                                                             |
| Atualização Monetária                                           | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.5.2.                                                                                                                                                                              |
| BSC                                                             | BSC Shopping Center S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77. |
| BM&FBOVESPA                                                     | Significa a BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuro.                                                                                                                                                      |
| Cessão Fiduciária de Recebíveis                                 | Em conjunto a Cessão Fiduciária de Recebíveis DI e a Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA.                                                                                                                                  |
| Cessão Fiduciária de Recebíveis DI                              | Cessão fiduciária de, inicialmente, até 36,85% (trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento), podendo chegar até 49,79% (quarenta e nove inteiros e setenta e nove centésimos), dos direitos creditórios, |

presentes e futuros, detidos pela BSC decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões, com condição suspensiva, a ser constituída por meio do Contrato de Cessão Fiduciária DI.

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA           | Cessão fiduciária de, inicialmente, até 36,85% (trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento), podendo chegar até 49,79% (quarenta e nove inteiros e setenta e nove centésimos), dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela BSC decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões, com condição suspensiva, a ser constituída por meio do Contrato de Cessão Fiduciária IPCA. |
| CETIP                                          | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.4.3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| CNPJ/MF                                        | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Código Civil                                   | Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Código de Processo Civil                       | Lei nº 11.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Contrato de Alienação Fiduciária de Ações DI   | " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças</i> " a ser celebrado entre a Emissora, a Alsupra, a BSC e a Securitizadora por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Ações DI.                                                                                                                                                                                                                      |
| Contrato de Alienação Fiduciária de Ações IPCA | " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças</i> " a ser celebrado entre a Emissora, a Alsupra, a BSC e a Securitizadora por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Ações IPCA.                                                                                                                                                                                                                    |
| Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI  | " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> " a ser celebrado entre a BSC, a Securitizadora, a Emissora e Alsupra por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel DI.                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA                           | <i>"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças"</i> a ser celebrado entre a BSC, a Securitizadora, a Emissora e Alsupra por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA.                                                                                                            |
| Contrato de Cessão                                                        | <i>"Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"</i> a ser celebrado entre a BSC, a Emissora e a Securitizadora.                                                                                                                                                                                                        |
| Contrato de Cessão Fiduciária DI                                          | <i>"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças"</i> a ser celebrado entre a BSC, a Securitizadora, a Emissora e a Alsupra por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis DI.                                                                                                            |
| Contrato de Cessão Fiduciária IPCA                                        | <i>"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças"</i> a ser celebrado entre a BSC, a Securitizadora, a Emissora e a Alsupra por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA.                                                                                                          |
| Contrato de Distribuição                                                  | <i>"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização"</i> , celebrado em [=] de [=] de 2016 entre a Emissora, a Securitizadora e os Coordenadores. |
| Contratos de Garantia                                                     | Em conjunto os Contratos de Garantia DI e os Contratos de Garantia IPCA                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Contratos de Garantia DI                                                  | Significa em conjunto (i) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações DI; (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI; e (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária DI.                                                                                                                                                                            |
| Contratos de Garantia IPCA                                                | Significa em conjunto (i) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações IPCA; (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA; e (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária IPCA.                                                                                                                                                                      |
| Controle e seus correlatos, Controlada, Controladora e sob Controle comum | Tem o significado atribuído na Lei das Sociedades por Ações.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Coordenadores                                      | Em conjunto, a RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., o Banco Votorantim S.A. e o Banco BTG Pactual S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| CVM                                                | Comissão de Valores Mobiliários.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| CRI                                                | Em conjuntos os CRI DI e os CRI IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| CRI DI                                             | Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 128ª série da 1ª emissão da Securitizadora, a serem emitidos com lastro nos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures DI.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| CRI IPCA                                           | Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 130ª série da 1ª emissão da Securitizadora, a serem emitidos com lastro nos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| CRI em Circulação                                  | A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora ou a Emissora eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Securitizadora e/ou à Emissora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias. |
| Data de Atualização                                | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.5.2.2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Data de Emissão                                    | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.1.2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Data de Integralização                             | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.2.3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Data da Primeira Integralização                    | Tem o significado atribuído na cláusula 5.2.3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.4.7.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Data de Subscrição                                 | Significa a data em que forem subscritas as Debêntures, que será a mesma Data da Primeira Integralização.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Data de Vencimento das Debêntures DI   | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.4.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Data de Vencimento das Debêntures IPCA | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.5.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Debêntures                             | Tem o significado atribuído na Cláusula 4.2.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Debêntures DI                          | Tem o significado atribuído na Cláusula 4.2.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Debêntures IPCA                        | Tem o significado atribuído na Cláusula 4.2.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Debêntures em Circulação               | Todas as Debêntures subscritas, excluídas (i) aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora; e (ii) as de titularidade de (a) empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora; (b) acionistas controladores e empresas controladoras, direta ou indiretamente, da Emissora; e (c) administradores da Emissora, incluindo cônjuges e parentes até 2º grau.               |
| Debenturista                           | Inicialmente a BSC e, posteriormente à cessão dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, a Securitizadora, ou qualquer pessoa que seja titular das Debêntures.                                                                                                                                                                                                           |
| Dia Útil                               | Significa, para fins de cálculo, todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.                                                                                                                                                                                                                                             |
| Documentos da Operação                 | Significam em conjunto: (i) esta Escritura de Emissão; (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 Contratos de Garantia; (ix) os boletins de subscrição dos CRI; e (x) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta. |
| Emissão                                | Tem o significado atribuído na Cláusula 2.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Emissora                               | Tem o significado atribuído no preâmbulo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Empreendimentos                                 | São os empreendimentos descritos no Anexo II desta Escritura de Emissão, para os quais serão destinados, direta ou indiretamente, pela Emissora, os recursos decorrentes das Debêntures.                          |
| Empreendimento Garantia                         | O empreendimento comercial denominado "Bangu Shopping", situado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Fonseca, nº 240, bem como o respectivo terreno.                                     |
| Encargos Moratórios                             | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.6.3.                                                                                                                                                                    |
| Escritura de Emissão                            | Tem o significado atribuído no preâmbulo.                                                                                                                                                                         |
| Escritura de Emissão de CCI                     | <i>"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças"</i> a ser celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante;  |
| Eventos de Vencimento Antecipado                | Tem o significado atribuído na Cláusula 7.3.1.                                                                                                                                                                    |
| Eventos de Vencimento Antecipado Automático     | Tem o significado atribuído na Cláusula 7.2.1.                                                                                                                                                                    |
| Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático | Tem o significado atribuído na Cláusula 7.3.1.                                                                                                                                                                    |
| Fração Ideal DI                                 | A fração ideal de, inicialmente, até 36,85% (trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento), podendo chegar até 49,79% (quarenta e nove inteiros e setenta e nove centésimos) do Imóvel Garantia. |
| Fração Ideal IPCA                               | A fração ideal de, inicialmente, até 36,85% (trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento), podendo chegar até 49,79% (quarenta e nove inteiros e setenta e nove centésimos) do Imóvel Garantia. |
| IGP-M                                           | Índice Geral de Preços - Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.                                                                                                                             |
| Imóvel Garantia                                 | Imóvel objeto da matrícula nº 8.078 do 12º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, onde se localiza o Empreendimento Garantia.                                                                         |
| IBGE                                            | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.5.2.                                                                                                                                                                    |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| IPCA                            | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.5.2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| JUCERJA                         | Tem o significado atribuído no preâmbulo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Juros                           | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.5.3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Lei das Sociedades por Ações    | Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Montante Devido Antecipadamente | Tem o significado atribuído na Cláusula 7.1.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| NTN-B                           | Tem o significado atribuído no item 5.5.3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Obrigações Garantidas           | Em conjunto as Obrigações Garantidas DI e as Obrigações Garantidas IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Obrigações Garantidas DI        | A totalidade (A) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos créditos decorrentes das Debêntures DI; e (B) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI DI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes das Debêntures e excussão das Garantias DI, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais.            |
| Obrigações Garantidas IPCA      | A totalidade (A) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos créditos decorrentes das Debêntures IPCA; e (B) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI IPCA, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes das Debêntures IPCA e excussão das Garantias IPCA, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais. |
| Partes                          | A Emissora e o Debenturista, em conjunto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Período de Capitalização das    | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.4.4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## Debêntures DI

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Período de Capitalização das Debêntures IPCA | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.5.4.                                                                                                                                                                                                                                |
| Prazo para Pagamento Antecipado              | Tem o significado atribuído na Cláusula 7.4.3.                                                                                                                                                                                                                                |
| Prêmio de Risco                              | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.5.3.                                                                                                                                                                                                                                |
| Procedimento de <i>Bookbuilding</i>          | Tem o significado atribuído na Cláusula 4.2.1.                                                                                                                                                                                                                                |
| RCA                                          | Tem o significado atribuído na Cláusula 2.1.                                                                                                                                                                                                                                  |
| Remuneração                                  | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.5.3.                                                                                                                                                                                                                                |
| Remuneração das Debêntures DI                | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.4.3.                                                                                                                                                                                                                                |
| Remuneração das Debêntures IPCA              | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.5.3.                                                                                                                                                                                                                                |
| Reorganização Societária                     | Significa a operação de reorganização societária que envolva cisão, fusão ou incorporação da BSC, da Alsupra e/ou da Emissora e que resulte na transferência de fração ideal ou da totalidade do Imóvel Garantia, direta ou indiretamente, para a Emissora ou para a Alsupra. |
| Resgate Antecipado Facultativo Total         | Tem o significado atribuído na Cláusula 6.2.1.                                                                                                                                                                                                                                |
| Resgate Antecipado Obrigatório Total         | Tem o significado atribuído na Cláusula 6.3.1.                                                                                                                                                                                                                                |
| Securitizadora                               | RB Capital Companhia de Securitização, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255 – 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22.                                                     |
| Sobretaxa                                    | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.4.3.                                                                                                                                                                                                                                |
| Taxa DI                                      | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.4.3.                                                                                                                                                                                                                                |
| Taxa SELIC                                   | Significa a taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.                                                                    |



|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Termo de Securitização                                | <i>"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital companhia de Securitização"</i> a ser firmado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, por meio do qual serão emitidos os CRI. |
| Tributos                                              | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.6.1.                                                                                                                                                                                       |
| Valor Nominal Unitário                                | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.1.1.                                                                                                                                                                                       |
| Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA | Tem o significado atribuído na Cláusula 5.5.2.                                                                                                                                                                                       |

## ANEXO II

*Este Anexo II é parte integrante do Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A.*

### **Destinação dos Recursos - Empreendimentos**

| <b>Empreendimento Imobiliário</b>                                                                                                                                                                                 | <b>Proporção dos Recursos Captados</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Empreendimento: Shopping Maceió<br>Matrícula: 142.913 do 1º Ofício de Maceió<br>Localização: Maceió, Alagoas<br>Endereço: Av. Comendador Gustavo Paiva, 9994.                                                     | Até 100%                               |
| Empreendimento: Shopping Bangu<br>Matrícula: 8.078 do 12º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro<br>Localização: Rio de Janeiro, Rio de Janeiro<br>Endereço: Rua Fonseca, 240 – Bangu                  | Até 100%                               |
| Empreendimento: Caxias Shopping<br>Matrículas: 24.647 e 24.648 do Registro de Imóveis de Caxias<br>Localização: Duque de Caxias, Rio de Janeiro<br>Endereço: Rod. Washington Luiz, 2.895 - Parque Duque de Caxias | Até 100%                               |

### ANEXO III

*Este Anexo III é parte integrante do Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A.*

#### Modelo de Boletim de Subscrição das Debêntures

**BOLETIM DE Nº [=] SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM GARANTIA REAL, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**

|                                                    |                                       |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>EMISSIONA</b><br>ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A. | <b>C.N.P.J.</b><br>06.082.980/0001-03 |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------|

|                                                                            |                         |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>LOGRADOURO</b><br>Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte) | <b>BAIRRO</b><br>Leblon |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|

|                   |                                 |                   |
|-------------------|---------------------------------|-------------------|
| <b>CEP</b><br>[=] | <b>CIDADE</b><br>Rio de Janeiro | <b>U.F.</b><br>RJ |
|-------------------|---------------------------------|-------------------|

#### CARACTERÍSTICAS

Emissão de [=] ([=]) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da Aliansce Shopping Centers S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária a ser convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A.*", datado de [=] de [=] de 2016, conforme aditado em [=] de [=] de 2016 ("Escritura de Emissão"). A Emissão das Debêntures foi aprovada pela Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em [=] de [=] de 2016, a qual foi arquivada perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o n.º [=], em [=] de [=] de 2016 e publicada no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no jornal "Valor Econômico", nos termos do artigo 62, inciso I, e 289 da Lei das S.A.

#### DEBÊNTURES SUBSCRITAS

|                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------|
| <b>QTDE. SUBSCRITA</b><br><br>[=] Debêntures DI<br>[=] Debêntures IPCA |
|------------------------------------------------------------------------|

|                                                           |
|-----------------------------------------------------------|
| <b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO</b><br><b>(R\$)</b><br>1.000,00 |
|-----------------------------------------------------------|

|                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VALOR TOTAL</b><br><b>SUBSCRITO (R\$)</b><br>R\$ [=] (Debêntures DI)<br>R\$ [=] (Debêntures IPCA) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> <b>Em conta corrente</b> <b>Banco nº</b> <b>Agência nº</b><br><input type="checkbox"/> <b>Moeda corrente nacional.</b><br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>As Debêntures serão integralizadas pelo seu Preço de Subscrição, conforme definido na Cláusula 5.2.2 da Escritura de Emissão, sendo que as Debêntures deverão ser integralizadas nas mesmas datas de subscrição e integralização dos CRI correspondentes, em conta corrente da Emissora a ser por ela oportunamente indicada.</p> <p>A Escritura de Emissão está disponível no seguinte endereço: Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, Rio de Janeiro, RJ.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão.</b></p> <p align="center">[Local, data]</p> <p align="center"><b>SUBSCRITOR</b></p> <p align="center">[=]</p> <p>_____<br/>         Nome: [=]<br/>         Cargo: [=]</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                |
|----------------------------------------------------------------|
| <p align="center"><b>CNPJ/MF</b></p> <p align="center">[=]</p> |
|----------------------------------------------------------------|

**RECIBO**

|                                                                          |              |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R\$</b> | _____<br>[=] |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|

1ª via – Companhia

2ª via – Subscritor

## ANEXO IV

*Este Anexo IV é parte integrante do Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A.*

### Datas de Pagamento de Remuneração e Amortização Programadas Debêntures DI

| Data Debêntures DI | Pagamento de Juros (J) | Tai (% Amortização) |
|--------------------|------------------------|---------------------|
| 28/10/2016         | SIM                    | 0,0000%             |
| 28/11/2016         | SIM                    | 0,0000%             |
| 28/12/2016         | SIM                    | 0,0000%             |
| 30/01/2017         | SIM                    | 0,0000%             |
| 01/03/2017         | SIM                    | 0,0000%             |
| 28/03/2017         | SIM                    | 0,0000%             |
| 28/04/2017         | SIM                    | 0,0000%             |
| 29/05/2017         | SIM                    | 0,0000%             |
| 28/06/2017         | SIM                    | 0,0000%             |
| 28/07/2017         | SIM                    | 0,0000%             |
| 28/08/2017         | SIM                    | 0,0000%             |
| 28/09/2017         | SIM                    | 0,0000%             |
| 30/10/2017         | SIM                    | 0,0000%             |
| 28/11/2017         | SIM                    | 0,0000%             |
| 28/12/2017         | SIM                    | 0,0000%             |
| 29/01/2018         | SIM                    | 0,0000%             |
| 28/02/2018         | SIM                    | 0,0000%             |
| 28/03/2018         | SIM                    | 0,0000%             |
| 30/04/2018         | SIM                    | 0,0000%             |
| 28/05/2018         | SIM                    | 0,0000%             |
| 28/06/2018         | SIM                    | 0,0000%             |
| 30/07/2018         | SIM                    | 0,0000%             |
| 28/08/2018         | SIM                    | 0,0000%             |
| 28/09/2018         | SIM                    | 0,0000%             |
| 29/10/2018         | SIM                    | 0,0000%             |
| 28/11/2018         | SIM                    | 0,0000%             |
| 28/12/2018         | SIM                    | 0,0000%             |
| 28/01/2019         | SIM                    | 0,0000%             |
| 28/02/2019         | SIM                    | 0,0000%             |
| 28/03/2019         | SIM                    | 0,0000%             |
| 29/04/2019         | SIM                    | 0,0000%             |

|            |     |           |
|------------|-----|-----------|
| 28/05/2019 | SIM | 0,0000%   |
| 28/06/2019 | SIM | 0,0000%   |
| 29/07/2019 | SIM | 0,0000%   |
| 28/08/2019 | SIM | 0,0000%   |
| 30/09/2019 | SIM | 0,0000%   |
| 28/10/2019 | SIM | 0,0000%   |
| 28/11/2019 | SIM | 0,0000%   |
| 30/12/2019 | SIM | 0,0000%   |
| 28/01/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 28/02/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 30/03/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 28/04/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 28/05/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 29/06/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 28/07/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 28/08/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 28/09/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 28/10/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 30/11/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 28/12/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 28/01/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 01/03/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 29/03/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 28/04/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 28/05/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 28/06/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 28/07/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 30/08/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 28/09/2021 | SIM | 100,0000% |

## ANEXO V

*Este Anexo V é parte integrante do Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A.*

### Datas de Pagamento de Remuneração e Amortização Programada das Debêntures IPCA

| Data Debêntures IPCA | Atualização Monetária | Pagamento de Juros (J) | % Amortização |
|----------------------|-----------------------|------------------------|---------------|
| 28/10/2016           | Sim                   | Sim                    | 0,8012%       |
| 28/11/2016           | Sim                   | Sim                    | 0,8120%       |
| 28/12/2016           | Sim                   | Sim                    | 0,8230%       |
| 30/01/2017           | Sim                   | Sim                    | 0,8342%       |
| 01/03/2017           | Sim                   | Sim                    | 0,8457%       |
| 28/03/2017           | Sim                   | Sim                    | 0,8574%       |
| 28/04/2017           | Sim                   | Sim                    | 0,8694%       |
| 29/05/2017           | Sim                   | Sim                    | 0,8817%       |
| 28/06/2017           | Sim                   | Sim                    | 0,8943%       |
| 28/07/2017           | Sim                   | Sim                    | 0,9072%       |
| 28/08/2017           | Sim                   | Sim                    | 0,9203%       |
| 28/09/2017           | Sim                   | Sim                    | 0,9338%       |
| 30/10/2017           | Sim                   | Sim                    | 0,9476%       |
| 28/11/2017           | Sim                   | Sim                    | 0,9618%       |
| 28/12/2017           | Sim                   | Sim                    | 0,9763%       |
| 29/01/2018           | Sim                   | Sim                    | 0,9911%       |
| 28/02/2018           | Sim                   | Sim                    | 1,0064%       |
| 28/03/2018           | Sim                   | Sim                    | 1,0220%       |
| 30/04/2018           | Sim                   | Sim                    | 1,0380%       |
| 28/05/2018           | Sim                   | Sim                    | 1,0545%       |
| 28/06/2018           | Sim                   | Sim                    | 1,0714%       |
| 30/07/2018           | Sim                   | Sim                    | 1,0888%       |
| 28/08/2018           | Sim                   | Sim                    | 1,1066%       |
| 28/09/2018           | Sim                   | Sim                    | 1,1249%       |
| 29/10/2018           | Sim                   | Sim                    | 1,1438%       |
| 28/11/2018           | Sim                   | Sim                    | 1,1631%       |
| 28/12/2018           | Sim                   | Sim                    | 1,1831%       |
| 28/01/2019           | Sim                   | Sim                    | 1,2036%       |
| 28/02/2019           | Sim                   | Sim                    | 1,2247%       |
| 28/03/2019           | Sim                   | Sim                    | 1,2465%       |
| 29/04/2019           | Sim                   | Sim                    | 1,2690%       |
| 28/05/2019           | Sim                   | Sim                    | 1,2921%       |
| 28/06/2019           | Sim                   | Sim                    | 1,3160%       |

|            |     |     |         |
|------------|-----|-----|---------|
| 29/07/2019 | Sim | Sim | 1,3406% |
| 28/08/2019 | Sim | Sim | 1,3660% |
| 30/09/2019 | Sim | Sim | 1,3923% |
| 28/10/2019 | Sim | Sim | 1,4195% |
| 28/11/2019 | Sim | Sim | 1,4476% |
| 30/12/2019 | Sim | Sim | 1,4766% |
| 28/01/2020 | Sim | Sim | 1,5067% |
| 28/02/2020 | Sim | Sim | 1,5379% |
| 30/03/2020 | Sim | Sim | 1,5702% |
| 28/04/2020 | Sim | Sim | 1,6038% |
| 28/05/2020 | Sim | Sim | 1,6386% |
| 29/06/2020 | Sim | Sim | 1,6747% |
| 28/07/2020 | Sim | Sim | 1,7123% |
| 28/08/2020 | Sim | Sim | 1,7514% |
| 28/09/2020 | Sim | Sim | 1,7921% |
| 28/10/2020 | Sim | Sim | 1,8345% |
| 30/11/2020 | Sim | Sim | 1,8787% |
| 28/12/2020 | Sim | Sim | 1,9248% |
| 28/01/2021 | Sim | Sim | 1,9730% |
| 01/03/2021 | Sim | Sim | 2,0234% |
| 29/03/2021 | Sim | Sim | 2,0762% |
| 28/04/2021 | Sim | Sim | 2,1315% |
| 28/05/2021 | Sim | Sim | 2,1894% |
| 28/06/2021 | Sim | Sim | 2,2504% |
| 28/07/2021 | Sim | Sim | 2,3144% |
| 30/08/2021 | Sim | Sim | 2,3818% |
| 28/09/2021 | Sim | Sim | 2,4529% |
| 28/10/2021 | Sim | Sim | 2,5279% |
| 29/11/2021 | Sim | Sim | 2,6073% |
| 28/12/2021 | Sim | Sim | 2,6913% |
| 28/01/2022 | Sim | Sim | 2,7804% |
| 02/03/2022 | Sim | Sim | 2,8751% |
| 28/03/2022 | Sim | Sim | 2,9760% |
| 28/04/2022 | Sim | Sim | 3,0836% |
| 30/05/2022 | Sim | Sim | 3,1986% |
| 28/06/2022 | Sim | Sim | 3,3218% |
| 28/07/2022 | Sim | Sim | 3,4542% |
| 29/08/2022 | Sim | Sim | 3,5968% |
| 28/09/2022 | Sim | Sim | 3,7508% |
| 28/10/2022 | Sim | Sim | 3,9177% |
| 28/11/2022 | Sim | Sim | 4,0991% |
| 28/12/2022 | Sim | Sim | 4,2970% |



|            |     |     |           |
|------------|-----|-----|-----------|
| 30/01/2023 | Sim | Sim | 4,5138%   |
| 28/02/2023 | Sim | Sim | 4,7523%   |
| 28/03/2023 | Sim | Sim | 5,0159%   |
| 28/04/2023 | Sim | Sim | 5,3089%   |
| 29/05/2023 | Sim | Sim | 5,6363%   |
| 28/06/2023 | Sim | Sim | 6,0047%   |
| 28/07/2023 | Sim | Sim | 6,4222%   |
| 28/08/2023 | Sim | Sim | 6,8994%   |
| 28/09/2023 | Sim | Sim | 7,4501%   |
| 30/10/2023 | Sim | Sim | 8,0926%   |
| 28/11/2023 | Sim | Sim | 8,8520%   |
| 28/12/2023 | Sim | Sim | 9,7632%   |
| 29/01/2024 | Sim | Sim | 10,8771%  |
| 28/02/2024 | Sim | Sim | 12,2694%  |
| 28/03/2024 | Sim | Sim | 14,0596%  |
| 29/04/2024 | Sim | Sim | 16,4466%  |
| 28/05/2024 | Sim | Sim | 19,7886%  |
| 28/06/2024 | Sim | Sim | 24,8016%  |
| 29/07/2024 | Sim | Sim | 33,1569%  |
| 28/08/2024 | Sim | Sim | 49,8675%  |
| 30/09/2024 | Sim | Sim | 100,0000% |

## ANEXO VI

*Este Anexo VI é parte integrante do Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A.*

### **Modelo de Declaração Financeira de Destinação dos Recursos**

**ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Devedora**"), em cumprimento ao disposto na Cláusula 4.5.2.3 do "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debênture Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A.*" firmado pela Devedora em [=] de [=] de 2016, 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 4.5 da Escritura de Debêntures, conforme descrito abaixo:

| <b><u>Nome do Empreendimento</u></b> | <b><u>Valor Total aplicado no Empreendimento até o momento</u></b> | <b><u>Destinação dos Recursos (descrever em que etapa do projeto aplicou os recursos)</u></b>                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      |                                                                    | reembolso de gastos ou despesas incorridas em até 2 (dois) anos anteriores à data de encerramento da oferta das Debêntures, construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, incluindo a aquisição de imóveis |
|                                      |                                                                    | reembolso de gastos ou despesas incorridas em até 2 (dois) anos anteriores à data de encerramento da oferta das Debêntures, construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, incluindo a aquisição de imóveis |
|                                      |                                                                    | reembolso de gastos ou                                                                                                                                                                                                                                          |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | despesas incorridas em até 2 (dois) anos anteriores à data de encerramento da oferta das Debêntures, construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, incluindo a aquisição de imóveis |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Rio de Janeiro, [=] de [=] de 20[=].

**ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

## ANEXO VII

*Este Anexo VII é parte integrante do Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografia a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A.*

### **Modelo de Cálculo do Prêmio a ser Pago Mediante o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA**

$$PMP = \frac{\sum_{k=1}^n \frac{PMT_k}{(1+i)^{\frac{dk}{252}}} \times d_k}{PU} \times \frac{1}{252}$$

Onde:

PMP = Prazo Remanescente das Parcelas de Amortização dos CRI IPCA.

PMTk = valor unitário referente ao pagamento "k" atualizado monetariamente até a data de resgate.

PU = saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, atualizado pela Atualização Monetária, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA.

i = [=] ([=])

dk = Dias Úteis a decorrer (da data de resgate até a data da PMTk).

n = número total de PMT consideradas.

k = pagamentos remanescentes das Debêntures IPCA.

$$\text{ValorResgate} = \sum_{k=1}^n \frac{PMT_k}{(1+r)^{\frac{dk}{252}}} \times \text{Percentual}$$

Onde:

ValorResgate = valor do resgate antecipado dos CRI IPCA.

PMTk = acima definido.

r = cupom da NTN-B de *duration* mais próxima ao Prazo Remanescente das Parcelas de Amortização dos CRI IPCA, acrescido exponencialmente do Prêmio de Risco, definido após o procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais.

dk = acima definido.

n = acima definido.

k = acima definido.

Percentual = acima definido, ou 100% no caso de resgate antecipado facultativo total

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM GARANTIA REAL, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**

Pelo presente instrumento particular, **ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 06.082.980/0001-03, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“**JUCERJA**”) sob o NIRE 33.3.0028176-2, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“**Emissora**”), resolve celebrar o presente “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A.*” (“**Primeiro Aditamento**”), conforme as seguintes cláusulas e condições:

**CONSIDERANDO QUE:**

- (a) em 04 de agosto de 2016, a Emissora celebrou o “*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária a ser Convolada em garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Center S.A.*” (“**Escritura de Emissão**”), por meio do qual foram emitidas 175.000 (cento e setenta e cinco mil) debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, em até 2 (duas) séries, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), em 4 de agosto de 2016 (“**Debêntures**” e “**Data de Emissão das Debêntures**”, respectivamente);
- (b) a Emissora pretende alterar a Escritura de Emissão por meio deste Primeiro Aditamento para ajustar a destinação dos recursos que serão obtidos por meio da Emissão, de acordo com os termos e condições seguintes:

**CLÁUSULA 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.

**CLÁUSULA 2 - ADITAMENTO**

**2.1** A Emissora resolve, com o objetivo de ajustar a destinação dos recursos que serão obtidos por meio da Emissão, alterar a Cláusula 4.5.1 da Escritura de Emissão que passará a vigorar com a redação seguinte:

*“4.5.1. Os recursos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Emissora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Emissora, conforme descritos no Anexo II desta Escritura de Emissão de Debêntures. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Emissora na forma do Anexo VI desta Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes”*

### **CLÁUSULA 3 - DECLARAÇÕES E RATIFICAÇÕES**

**3.1** As alterações feitas por meio deste Primeiro Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem ainda validas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstas na Escritura de Emissão que não tenham sido expressamente alterados nos termos destes Primeiro Aditamento.

### **CLÁUSULA 4 - REGISTRO**

**4.1** Este Primeiro Aditamento, bem como as posteriores alterações à Escritura de Emissão, será registrado na JUCERJA, de acordo com o artigo 62, inciso II, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, bem como nos termos da Cláusula 3.2.1. da Escritura de Emissão.

### **CLÁUSULA 5 - DISPOSIÇÕES FINAIS**

**5.1** Este Primeiro Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se a Emissora 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 a presente Escritura de Emissão, em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo-assinadas.

Rio de Janeiro, [•] de [•] de 2016.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

*Página de assinaturas 1/2 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A.*

**ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

*Página de assinaturas 2/2 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A.*

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG:

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG:



**ANEXO VII**

---

MINUTA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO  
SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, nos termos do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997 e do Capítulo III da Lei n.º 10.931 de 2 de agosto de 2004:

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"); e

**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, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante").

Resolvem firmar o presente "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES**

1.1. Para fins desta Escritura de Emissão de CCI, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando grafadas com iniciais em letras maiúsculas, terão os significados ora apresentados:

"CCI" Em conjunto, a CCI DI e a CCI IPCA.

"CCI DI" A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida pela Emissora por meio desta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários DI.

"CCI IPCA" A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida pela Emissora por meio desta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA.

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>"CETIP"</u>                      | CETIP S.A. – Mercados Organizados, sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, n.º 230, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.358.105/0001-91.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>"Contrato de Cessão"</u>         | <i>"Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"</i> a ser celebrado em [=] de [=] de 2016 entre a Emissora, a Securitizadora e a Devedora.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <u>"Créditos Imobiliários"</u>      | Em conjunto, os Créditos Imobiliários DI e os Créditos Imobiliários IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <u>"Créditos Imobiliários DI"</u>   | Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures DI, com valor de principal de R\$[=] ([=]), 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 DI a partir da Data de Emissão das Debêntures correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das Taxa DI, acrescida exponencialmente de [=]% ([=] por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Intergalização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures DI, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures. |
| <u>"Créditos Imobiliários IPCA"</u> | Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures IPCA, com valor de principal de R\$[=] ([=]), na data de 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 IPCA a partir da Primeira Integralização das Debêntures correspondente à (i) variação acumulada do IPCA, e (ii) juros remuneratórios de [=]% ([=] por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Debêntures IPCA imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures IPCA, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, a atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| " <u>CRI</u> "                            | Em conjunto, os CRI DI e os CRI IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| " <u>CRI DI</u> "                         | Os certificados de recebíveis imobiliários da 128ª série da 1ª emissão da Securitizadora.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| " <u>CRI IPCA</u> "                       | Os certificados de recebíveis imobiliários da 130ª série da 1ª emissão da Securitizadora.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| " <u>Data de Emissão da CCI</u> "         | A data de emissão da CCI, qual seja 12 de setembro de 2016.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| " <u>Data de Emissão das Debêntures</u> " | A data de emissão das Debêntures, qual seja 04 de agosto de 2016, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| " <u>Debêntures</u> "                     | Em conjunto, as Debêntures DI e as Debêntures IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| " <u>Debêntures DI</u> "                  | As [=] ([=]) debêntures objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, de emissão da Devedora, cujos recursos serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo VI do Termo de Securitização. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo [=] mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes. |
| " <u>Debêntures IPCA</u> "                | As [=] ([=]) debêntures objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, de emissão da Devedora, cujos recursos serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo VI do Termo de Securitização. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo [=] mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes. |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| " <u>Devedora</u> "                           | Aliansce Shopping Centers S.A., companhia de capital aberto com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, n.º 190, 3º andar, sala 301 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.082.980/0001-03.                                                                                                                        |
| " <u>Dia Útil</u> "                           | Significa, para fins de cálculo, todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para fins de pagamento.                                                                                                                                                                                                 |
| " <u>Emissão</u> "                            | A emissão das CCI prevista nesta Escritura de Emissão de CCI.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| " <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> " | O " <i>Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A.</i> ", celebrado em [=] de [=] de 2016, conforme posteriormente aditada em [=] de [=] de 2016. |
| " <u>INPC</u> "                               | Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| " <u>IPCA</u> "                               | Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| " <u>Lei n.º 4.728</u> "                      | Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada e em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| " <u>Lei n.º 9.514</u> "                      | Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada e em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| " <u>Lei n.º 10.931</u> "                     | Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada e em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| " <u>Oferta Pública</u> "                     | Oferta pública de distribuição dos CRI.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| " <u>Securitizadora</u> "                     | RB Capital Companhia de Securitização, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255 – 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22.                                                                                                                                       |
| " <u>Taxa DI</u> "                            | As taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, " <i>over extra-grupo</i> ", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página                                                                     |

na Internet (<http://www.cetip.com.br>).

"Termo de Securitização" "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização", a ser firmado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário.

"Titular das CCI" O detentor das CCI da presente Emissão.

## CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, emite as CCI na forma escritural, constantes do Anexo I-A e Anexo I-B, que representam, respectivamente, a totalidade dos Créditos Imobiliários DI e a totalidade dos Créditos Imobiliários IPCA.

## CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1. As CCI da presente Emissão têm as seguintes características:

3.1.1. Quantidade de Títulos: Serão emitidas, na Data de Emissão das CCI, 2 (duas) CCI, as quais representarão a totalidade dos Créditos Imobiliários DI e a totalidade dos Créditos Imobiliários IPCA, respectivamente.

3.1.2. Valor da Emissão: O valor nominal total da Emissão das CCI, na Data de Emissão da CCI será de R\$[=] ([=]), que corresponde à totalidade do saldo devedor das Debêntures na Data de Emissão das Debêntures ("Valor Total da Emissão") sendo este também o valor nominal das CCI, observado que (i) R\$[=] ([=]) são relativos à CCI DI, e (ii) R\$[=] ([=]) são relativos à CCI IPCA.

3.1.3. Série e Número: A presente emissão é realizada em duas séries, sendo composta por 2 (duas) CCI, de números 001 e 002, representativas, respectivamente, dos Créditos Imobiliários DI e dos Créditos Imobiliários IPCA, conforme previsto no Anexo I-A e no Anexo I-B, respectivamente, a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.1.4. Prazo: As CCI terão o prazo de duração previsto no Anexo I-A e no Anexo I-B, definidos de acordo com o cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.1.5. Atualização Monetária: Os Créditos Imobiliários IPCA e, por consequência, as CCI IPCA, serão atualizados monetariamente, caso aplicável, de acordo com os índices e critérios convencionados na Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do Anexo I-B desta Escritura de Emissão de CCI. Os Créditos Imobiliários DI e, por consequência, as CCI DI, não serão atualizados monetariamente.

3.1.6. Forma: As CCI serão emitidas sob a forma escritural.

3.1.7. Garantias: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, não contam com garantia real imobiliária, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931.

3.1.8. Custódia: A Escritura de Emissão de CCI será custodiada pela Instituição Custodiante.

3.1.8.1. A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no sistema de negociação da CETIP, a partir da disponibilização por parte da Securitizadora de planilha, no formato “*excel*”, no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento na CETIP, cujas telas das CCI na CETIP serão validadas pela Securitizadora, e deverá (i) garantir a guarda (custódia física) de uma via original da presente Escritura de Emissão de CCI; (ii) assegurar à Emissora e à Securitizadora o acesso às informações sobre o registro das CCI; e (iii) prestar os serviços de registro das CCI, que inclui o acompanhamento de suas condições.

3.1.8.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular das CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar, mediante o recebimento da declaração de titularidade emitida pela CETIP e enviada pelo credor à Instituição Custodiante, a titularidade das CCI ora emitidas. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCI estiverem depositadas gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.1.9. Negociação: Para fins de negociação, as CCI serão registradas pela Instituição Custodiante na CETIP, ou em qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCI, observado o disposto na Cláusula Quarta abaixo, cabendo à Instituição Custodiante depositar as CCI diretamente em nome da Securitizadora. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular das CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular das CCI.

3.1.10. Local e Forma de Pagamento: Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão pagos pela Devedora ao respectivo Titular das CCI conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, na conta do Titular das CCI na CETIP.

3.1.11. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios das CCI são aqueles constantes da Cláusula 5.6.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descritos no Anexo I-A e no Anexo I-B desta Escritura de Emissão de CCI.

3.1.12. Vencimento Antecipado: As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos



Imobiliários encontram-se previstas na Cláusula 7 e seus subitens da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.1.13. Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Extraordinária Facultativa Parcial: A Devedora poderá, nos termos da Cláusula 6 e seus subitens da Escritura de Emissão de Debêntures, realizar o resgate antecipado facultativo total ou a amortização extraordinária parcial das Debêntures.

3.1.14. Resgate Antecipado Obrigatório Total: A Devedora ficará obrigada, nos termos da Cláusula 6.3 e seus subitens da Escritura de Emissão de Debêntures, a realizar o resgate antecipado obrigatório total das Debêntures.

3.1.15. 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 Emissora, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

3.1.16. Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original da presente Escritura de Emissão de CCI.

3.1.17. 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 Emissora, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.1.18. 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.

3.1.19. Imóveis Vinculados à Emissão: Os imóveis, vinculados à Emissão são aqueles previstos nos Anexos II e III da Escritura de Emissão de Debêntures, os quais também se encontram no Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

4.1. Todas as despesas referentes às CCI, incluindo, mas não se limitando, ao registro na CETIP, taxa de uso do Sistema de Negociação, taxa de custódia, registro e utilização mensal do sistema de negociação da CETIP e honorários da Instituição Custodiante serão de responsabilidade única e exclusiva da Emissora, mediante utilização de recursos do patrimônio separado a que estiverem vinculados os CRI.

4.2. A Instituição Custodiante fará jus à seguinte remuneração, devida pela Securitizadora à Instituição Custodiante e posteriormente reembolsada pela Devedora, nos termos da Cláusula 10.10 do Contrato de Cessão:

- (a) pela implantação e registro das CCI, será devido o valor de R\$4.000,00 (quatro mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI; e
- (b) pela custódia das CCI no sistema da CETIP, será devida parcela anual de R\$3.000,00 (três mil reais), sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI, e os seguintes devidos no mesmo dia dos anos subsequentes.

4.2.1. Os valores mencionados na alínea (b) acima serão atualizados anualmente pelo IPCA, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, as parcelas passarão a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo. No caso de extinção e/ou falta de determinação legal ou regulamentar para sua substituição, utilizar-se-á o INPC e adotada a mesma regra acima em caso de sua substituição ou extinção.

4.2.2. As parcelas citadas na Cláusula 4.2 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), e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, com exceção ao IR (Imposto de Renda) e a CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

4.2.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência desta Escritura de Emissão de CCI, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

4.2.4. A remuneração da Instituição Custodiante prevista nesta cláusula não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, registradora e negociadora das CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas pela Devedora, nos termos da Cláusula 10.10 do Contrato de Cessão, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, devendo a Devedora realizar o reembolso à Instituição Custodiante. Tais faturas serão emitidas diretamente em nome da Devedora. As despesas aqui mencionadas incluem publicações em geral, notificações, viagens, transporte, alimentação e estadias, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, extração de certidões, fotocópias, digitalizações e envio de documentos.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 5.1. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas

deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido para basear suas decisões. Não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, os quais, nos termos da legislação aplicável, serão elaborados pela Emissora. Adicionalmente, não será também obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

5.1.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações supra 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 da Escritura de Emissão e dos demais documentos da operação.

5.2. Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, as CCI, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil Brasileiro e do artigo 20 da Lei n.º 10.931, é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão de CCI, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

5.3. A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

5.4. Adicionalmente, as partes concordam que qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI poderá ser realizada, sem a necessidade de qualquer aprovação do Titular das CCI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, BM&FBOVESPA, da CETIP ou de cartórios onde as CCI sejam averbadas; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para o Titular das CCI.

5.5. Esta Escritura de Emissão de CCI será regida e interpretada de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

5.6. O fato de qualquer uma das partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer algum direito não será interpretado, em qualquer hipótese, como renúncia de qualquer direito, ou novação de qualquer obrigação, tampouco afetará o direito de exigir o

cumprimento de toda e qualquer obrigação aqui contida. Nenhuma renúncia será eficaz perante as partes ou terceiros, a menos que feita por escrito e efetuada por diretor ou representante da parte devidamente autorizada para tanto.

5.7. Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil. Fica desde logo eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão de CCI, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

\* \* \* \* \*

*[Página de Assinatura do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças celebrado em [=] de [=] de 2016]*

As partes firmam esta Escritura de Emissão de CCI em 3 (três) vias de igual teor, forma e validade, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, [=] de [=] de 2016.

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**

1. \_\_\_\_\_

Nome:

Cargo:

2. \_\_\_\_\_

Nome:

Cargo:

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

1. \_\_\_\_\_

Nome:

Cargo:

**TESTEMUNHAS:**

1. \_\_\_\_\_

Nome:

CPF/MF:

2. \_\_\_\_\_

Nome:

CPF/MF:

**ANEXO I-A**

Descrição da CCI DI

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                            |                                                |        |                                                                             |    |    |     |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------|----|----|-----|---------------|
| <b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                            |                                                |        | <b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO DA CCI DI: SÃO PAULO, 12 DE SETEMBRO DE 2016</b> |    |    |     |               |
| SÉRIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | RB-<br>ALIANSCCE-<br>BANGU | NÚMERO                                         | 001    | TIPO DE CCI                                                                 |    |    |     | INTEGRAL      |
| <b>1. EMISSOR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |                                                |        |                                                                             |    |    |     |               |
| RAZÃO SOCIAL: <b>BSC Shopping Center S.A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                            |                                                |        |                                                                             |    |    |     |               |
| CNPJ/MF: 04.556.724/0001-77                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                            |                                                |        |                                                                             |    |    |     |               |
| ENDEREÇO: Rua Dias Ferreira, nº 190, Leblon                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                            |                                                |        |                                                                             |    |    |     |               |
| COMPLEMENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                            | sala 301<br>(parte)                            | CIDADE | Rio<br>Janeiro                                                              | de | UF | RJ  | CEP 22431-050 |
| <b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |                                                |        |                                                                             |    |    |     |               |
| RAZÃO SOCIAL: <b>Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários</b>                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |                                                |        |                                                                             |    |    |     |               |
| CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                            |                                                |        |                                                                             |    |    |     |               |
| ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 4.200 200                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                            |                                                |        |                                                                             |    |    |     |               |
| COMPLEMENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                            | Bloco 08,<br>Ala B,<br>salas 302,<br>303 e 304 | CIDADE | Rio<br>Janeiro                                                              | de | UF | RJ  | CEP 22640-102 |
| <b>3. DEVEDORA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |                                                |        |                                                                             |    |    |     |               |
| RAZÃO SOCIAL: <b>Aliansce Shopping Centers S.A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |                                                |        |                                                                             |    |    |     |               |
| CNPJ/MF: 06.082.980/0001-03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                            |                                                |        |                                                                             |    |    |     |               |
| ENDEREÇO: Rua Dias Ferreira, nº 190                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |                                                |        |                                                                             |    |    |     |               |
| COMPLEMENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                            | 3º andar,<br>sala 301<br>(parte)               | CIDADE | Rio de Janeiro                                                              | UF | RJ | CEP | 22431-050     |
| <b>4. TÍTULO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |                                                |        |                                                                             |    |    |     |               |
| "Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária a ser convolada em Garantia Real, da Aliansce Shopping Centers S.A.", firmado pela Aliansce Shopping Centers S.A. em 04 de agosto de 2016, conforme aditada em [=] de [=] de 2016. |                            |                                                |        |                                                                             |    |    |     |               |
| <b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$[=] ([=]), calculado em 12 de setembro de 2016 ("Data de Emissão das CCI"), correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures DI.                                                                                                                                                                   |                            |                                                |        |                                                                             |    |    |     |               |
| <b>6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |                                                |        |                                                                             |    |    |     |               |

|                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Conforme Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 7.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO                                                   | 12 de setembro de 2016, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 7.2. PRAZO TOTAL                                                               | Período compreendido entre 28 de outubro de 2016 e 28 de setembro de 2021.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 7.3. VALOR DO PRINCIPAL                                                        | R\$[=] ([=]), na Data de Emissão das CCI.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 7.4. JUROS E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA                                             | Remuneração incidente sobre o valor do principal não amortizado a partir da Data de Emissão das Debêntures, correspondente a (i) 100% (cem por cento) da Taxa DI, e (ii) acrescida exponencialmente de sobretaxa ( <i>spread</i> ) de [=]% ([=] por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> .                                                                                                                                                  |
| 7.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL ATUALIZADO) | (i) <b>Juros:</b> Em 60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira devida em 28 de outubro de 2016 e a última em 28 de setembro de 2021, conforme cronograma previsto no <u>Anexo A</u> desta CCI; e (ii) Amortização de Principal: Em uma única parcela devida em 28 de setembro de 2021.                                                                                                                                                                                                                                     |
| 7.6. LOCAL DE PAGAMENTO                                                        | Transferência eletrônica permitida pelo Banco Central do Brasil e/ou TED (Transferência Eletrônica Direta) a ser realizada em conta corrente a ser indicada pelo Titular da CCI DI.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 7.7. ENCARGOS                                                                  | O atraso no pagamento de quaisquer das obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures sujeitará a Devedora ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , ficando o valor em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial |
| <b>8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA</b>                                            | Não há, na Data de Emissão.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

*Anexo A*

*Cronograma de Pagamentos dos Créditos Imobiliários*

| <b>Data<br/>Debêntures DI</b> | <b>Pagamento<br/>de Juros (J)</b> | <b>Tai (%<br/>Amortização)</b> |
|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 28/10/2016                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 28/11/2016                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 28/12/2016                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 30/01/2017                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 01/03/2017                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 28/03/2017                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 28/04/2017                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 29/05/2017                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 28/06/2017                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 28/07/2017                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 28/08/2017                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 28/09/2017                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 30/10/2017                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 28/11/2017                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 28/12/2017                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 29/01/2018                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 28/02/2018                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 28/03/2018                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 30/04/2018                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 28/05/2018                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 28/06/2018                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 30/07/2018                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 28/08/2018                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 28/09/2018                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 29/10/2018                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 28/11/2018                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 28/12/2018                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 28/01/2019                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 28/02/2019                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 28/03/2019                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 29/04/2019                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 28/05/2019                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 28/06/2019                    | SIM                               | 0,0000%                        |
| 29/07/2019                    | SIM                               | 0,0000%                        |



|            |     |           |
|------------|-----|-----------|
| 28/08/2019 | SIM | 0,0000%   |
| 30/09/2019 | SIM | 0,0000%   |
| 28/10/2019 | SIM | 0,0000%   |
| 28/11/2019 | SIM | 0,0000%   |
| 30/12/2019 | SIM | 0,0000%   |
| 28/01/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 28/02/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 30/03/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 28/04/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 28/05/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 29/06/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 28/07/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 28/08/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 28/09/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 28/10/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 30/11/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 28/12/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 28/01/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 01/03/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 29/03/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 28/04/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 28/05/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 28/06/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 28/07/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 30/08/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 28/09/2021 | SIM | 100,0000% |

**ANEXO I-B**

Descrição da CCI IPCA

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                |        |                |                                                                               |    |     |           |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------|----|-----|-----------|----------|
| <b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                |        |                | <b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO DA CCI IPCA: SÃO PAULO, 12 DE SETEMBRO DE 2016</b> |    |     |           |          |
| SÉRIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | RB-<br>ALIANSCCE-<br>BANGU                     | NÚMERO | 002            | TIPO DE CCI                                                                   |    |     |           | INTEGRAL |
| <b>1. EMISSOR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                |        |                |                                                                               |    |     |           |          |
| RAZÃO SOCIAL: <b>BSC Shopping Center S.A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                |        |                |                                                                               |    |     |           |          |
| CNPJ/MF: 04.556.724/0001-77                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                |        |                |                                                                               |    |     |           |          |
| ENDEREÇO: Rua Dias Ferreira, nº 190, Leblon                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                |        |                |                                                                               |    |     |           |          |
| COMPLEMENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | sala 301<br>(parte)                            | CIDADE | Rio de Janeiro | UF                                                                            | RJ | CEP | 22431-050 |          |
| <b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                |        |                |                                                                               |    |     |           |          |
| RAZÃO SOCIAL: <b>Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários</b>                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                |        |                |                                                                               |    |     |           |          |
| CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                |        |                |                                                                               |    |     |           |          |
| ENDEREÇO: Avenida das Américas, n.º 4.200                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                |        |                |                                                                               |    |     |           |          |
| COMPLEMENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Bloco 08,<br>Ala B,<br>salas 302,<br>303 e 304 | CIDADE | Rio de Janeiro | UF                                                                            | RJ | CEP | 22640-102 |          |
| <b>3. DEVEDORA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                |        |                |                                                                               |    |     |           |          |
| RAZÃO SOCIAL: <b>Aliansce Shopping Centers S.A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                |        |                |                                                                               |    |     |           |          |
| CNPJ/MF: 06.082.980/0001-03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                |        |                |                                                                               |    |     |           |          |
| ENDEREÇO: Rua Dias Ferreira, nº 190                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                |        |                |                                                                               |    |     |           |          |
| COMPLEMENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 3º andar,<br>sala 301<br>(parte)               | CIDADE | Rio de Janeiro | UF                                                                            | RJ | CEP | 22431-050 |          |
| <b>4. TÍTULO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                |        |                |                                                                               |    |     |           |          |
| "Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária a ser convolada em Garantia Real, da Aliansce Shopping Centers S.A.", firmado pela Aliansce Shopping Centers S.A. em 04 de agosto de 2016, conforme aditada em [=] de [=] de 2016. |                                                |        |                |                                                                               |    |     |           |          |
| <b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$[=] ([=]), calculado em 12 de setembro de 2016 (" <u>Data de Emissão das CCI</u> "), correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures IPCA.                                                                                                                                                        |                                                |        |                |                                                                               |    |     |           |          |
| <b>6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                |        |                |                                                                               |    |     |           |          |

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Conforme Anexo II da Escritura de Emissão de CCI                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 7.8. DATA E LOCAL DE EMISSÃO                                                    | 12 de setembro de 2016, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 7.9. PRAZO TOTAL                                                                | Período compreendido entre 28 de outubro de 2016 e 30 de setembro de 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 7.10. VALOR DO PRINCIPAL                                                        | R\$[=] ([=]), na Data de Emissão das CCI.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 7.11. JUROS E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA                                             | Remuneração incidente sobre o valor do principal não amortizado a partir da Data de Emissão das Debêntures, correspondente à (i) atualização monetária pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (" <u>IPCA</u> "), calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis até a integral liquidação das Debêntures IPCA (" <u>Atualização Monetária</u> "), e (ii) juros remuneratórios a taxa fixa de [=]% ([=] por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> . |
| 7.12. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL ATUALIZADO) | (i) Juros: Em 96 (noventa e seis) parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira devida em 28 de outubro de 2016 e a última em 30 de setembro de 2024, conforme cronograma previsto no <u>Anexo A</u> desta CCI; e (ii) <u>Amortização de Principal</u> : Em 96 (noventa e seis) parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira devida em 28 de outubro de 2016 e a última em 30 de setembro de 2024, conforme cronograma previsto no <u>Anexo A</u> desta CCI.                                                                                                                                                                                                            |
| 7.13. LOCAL DE PAGAMENTO                                                        | Transferência eletrônica permitida pelo Banco Central do Brasil e/ou TED (Transferência Eletrônica Direta) a ser realizada em conta corrente a ser indicada pelo Titular da CCI IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 7.14. ENCARGOS                                                                  | O atraso no pagamento de quaisquer das obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures sujeitará a Devedora ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , ficando o valor em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial                                                                                                                               |
| <b>8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA</b>                                             | Não há, na Data de Emissão.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

*Anexo A*

*Cronograma de Pagamentos dos Créditos Imobiliários*

| Data Debêntures<br>IPCA | Atualização<br>Monetária | Pagamento<br>de Juros (J) | Tai (%<br>Amortização) |
|-------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|
| 28/10/2016              | Sim                      | Sim                       | 0,8012%                |
| 28/11/2016              | Sim                      | Sim                       | 0,8120%                |
| 28/12/2016              | Sim                      | Sim                       | 0,8230%                |
| 30/01/2017              | Sim                      | Sim                       | 0,8342%                |
| 01/03/2017              | Sim                      | Sim                       | 0,8457%                |
| 28/03/2017              | Sim                      | Sim                       | 0,8574%                |
| 28/04/2017              | Sim                      | Sim                       | 0,8694%                |
| 29/05/2017              | Sim                      | Sim                       | 0,8817%                |
| 28/06/2017              | Sim                      | Sim                       | 0,8943%                |
| 28/07/2017              | Sim                      | Sim                       | 0,9072%                |
| 28/08/2017              | Sim                      | Sim                       | 0,9203%                |
| 28/09/2017              | Sim                      | Sim                       | 0,9338%                |
| 30/10/2017              | Sim                      | Sim                       | 0,9476%                |
| 28/11/2017              | Sim                      | Sim                       | 0,9618%                |
| 28/12/2017              | Sim                      | Sim                       | 0,9763%                |
| 29/01/2018              | Sim                      | Sim                       | 0,9911%                |
| 28/02/2018              | Sim                      | Sim                       | 1,0064%                |
| 28/03/2018              | Sim                      | Sim                       | 1,0220%                |
| 30/04/2018              | Sim                      | Sim                       | 1,0380%                |
| 28/05/2018              | Sim                      | Sim                       | 1,0545%                |
| 28/06/2018              | Sim                      | Sim                       | 1,0714%                |
| 30/07/2018              | Sim                      | Sim                       | 1,0888%                |
| 28/08/2018              | Sim                      | Sim                       | 1,1066%                |
| 28/09/2018              | Sim                      | Sim                       | 1,1249%                |
| 29/10/2018              | Sim                      | Sim                       | 1,1438%                |
| 28/11/2018              | Sim                      | Sim                       | 1,1631%                |
| 28/12/2018              | Sim                      | Sim                       | 1,1831%                |
| 28/01/2019              | Sim                      | Sim                       | 1,2036%                |
| 28/02/2019              | Sim                      | Sim                       | 1,2247%                |
| 28/03/2019              | Sim                      | Sim                       | 1,2465%                |
| 29/04/2019              | Sim                      | Sim                       | 1,2690%                |
| 28/05/2019              | Sim                      | Sim                       | 1,2921%                |
| 28/06/2019              | Sim                      | Sim                       | 1,3160%                |
| 29/07/2019              | Sim                      | Sim                       | 1,3406%                |
| 28/08/2019              | Sim                      | Sim                       | 1,3660%                |

|            |     |     |         |
|------------|-----|-----|---------|
| 30/09/2019 | Sim | Sim | 1,3923% |
| 28/10/2019 | Sim | Sim | 1,4195% |
| 28/11/2019 | Sim | Sim | 1,4476% |
| 30/12/2019 | Sim | Sim | 1,4766% |
| 28/01/2020 | Sim | Sim | 1,5067% |
| 28/02/2020 | Sim | Sim | 1,5379% |
| 30/03/2020 | Sim | Sim | 1,5702% |
| 28/04/2020 | Sim | Sim | 1,6038% |
| 28/05/2020 | Sim | Sim | 1,6386% |
| 29/06/2020 | Sim | Sim | 1,6747% |
| 28/07/2020 | Sim | Sim | 1,7123% |
| 28/08/2020 | Sim | Sim | 1,7514% |
| 28/09/2020 | Sim | Sim | 1,7921% |
| 28/10/2020 | Sim | Sim | 1,8345% |
| 30/11/2020 | Sim | Sim | 1,8787% |
| 28/12/2020 | Sim | Sim | 1,9248% |
| 28/01/2021 | Sim | Sim | 1,9730% |
| 01/03/2021 | Sim | Sim | 2,0234% |
| 29/03/2021 | Sim | Sim | 2,0762% |
| 28/04/2021 | Sim | Sim | 2,1315% |
| 28/05/2021 | Sim | Sim | 2,1894% |
| 28/06/2021 | Sim | Sim | 2,2504% |
| 28/07/2021 | Sim | Sim | 2,3144% |
| 30/08/2021 | Sim | Sim | 2,3818% |
| 28/09/2021 | Sim | Sim | 2,4529% |
| 28/10/2021 | Sim | Sim | 2,5279% |
| 29/11/2021 | Sim | Sim | 2,6073% |
| 28/12/2021 | Sim | Sim | 2,6913% |
| 28/01/2022 | Sim | Sim | 2,7804% |
| 02/03/2022 | Sim | Sim | 2,8751% |
| 28/03/2022 | Sim | Sim | 2,9760% |
| 28/04/2022 | Sim | Sim | 3,0836% |
| 30/05/2022 | Sim | Sim | 3,1986% |
| 28/06/2022 | Sim | Sim | 3,3218% |
| 28/07/2022 | Sim | Sim | 3,4542% |
| 29/08/2022 | Sim | Sim | 3,5968% |
| 28/09/2022 | Sim | Sim | 3,7508% |
| 28/10/2022 | Sim | Sim | 3,9177% |
| 28/11/2022 | Sim | Sim | 4,0991% |
| 28/12/2022 | Sim | Sim | 4,2970% |
| 30/01/2023 | Sim | Sim | 4,5138% |

|            |     |     |           |
|------------|-----|-----|-----------|
| 28/02/2023 | Sim | Sim | 4,7523%   |
| 28/03/2023 | Sim | Sim | 5,0159%   |
| 28/04/2023 | Sim | Sim | 5,3089%   |
| 29/05/2023 | Sim | Sim | 5,6363%   |
| 28/06/2023 | Sim | Sim | 6,0047%   |
| 28/07/2023 | Sim | Sim | 6,4222%   |
| 28/08/2023 | Sim | Sim | 6,8994%   |
| 28/09/2023 | Sim | Sim | 7,4501%   |
| 30/10/2023 | Sim | Sim | 8,0926%   |
| 28/11/2023 | Sim | Sim | 8,8520%   |
| 28/12/2023 | Sim | Sim | 9,7632%   |
| 29/01/2024 | Sim | Sim | 10,8771%  |
| 28/02/2024 | Sim | Sim | 12,2694%  |
| 28/03/2024 | Sim | Sim | 14,0596%  |
| 29/04/2024 | Sim | Sim | 16,4466%  |
| 28/05/2024 | Sim | Sim | 19,7886%  |
| 28/06/2024 | Sim | Sim | 24,8016%  |
| 29/07/2024 | Sim | Sim | 33,1569%  |
| 28/08/2024 | Sim | Sim | 49,8675%  |
| 30/09/2024 | Sim | Sim | 100,0000% |

## **ANEXO II**

### *Descrição dos Imóveis vinculados à Emissão*

| <b>Empreendimento Imobiliário</b>                                                                                                                                                                                 | <b>Proporção dos Recursos Captados</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Empreendimento: Shopping Maceió<br>Matrícula: 142.913 do 1º Ofício de Maceió<br>Localização: Maceió, Alagoas<br>Endereço: Av. Comendador Gustavo Paiva, 9994.                                                     | Até 100%                               |
| Empreendimento: Shopping Bangu<br>Matrícula: 8.078 do 12º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro<br>Localização: Rio de Janeiro, Rio de Janeiro<br>Endereço: Rua Fonseca, 240 – Bangu                  | Até 100%                               |
| Empreendimento: Caxias Shopping<br>Matrículas: 24.647 e 24.648 do Registro de Imóveis de Caxias<br>Localização: Duque de Caxias, Rio de Janeiro<br>Endereço: Rod. Washington Luiz, 2.895 - Parque Duque de Caxias | Até 100%                               |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **ANEXO VIII**

---

### MINUTA DO CONTRATO DE CESSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS  
AVENÇAS**

Pelo presente "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão");

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cedente");

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima de capital aberto com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária"); e

**ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora");

(a Cedente, a Cessionária e a Devedora adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, isoladamente, como "Parte").

**CONSIDERANDO QUE:**

(a) em [=] de [=] de 2016, a Devedora emitiu [=] ([=]) debêntures ("Debêntures"), não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, em 2 (duas) séries, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$[=] ([=]), em [=] de [=] de 2016 ("Data de Emissão das Debêntures"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A.*", celebrado em 04 de agosto de 2016 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), cujos recursos serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. A

destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes;

(b) a Cedente subscreverá e integralizará:

(i) a totalidade das [=] ([=]) Debêntures da 1ª série da Devedora ("Debêntures DI"), passando a ser titular dos direitos de crédito decorrentes das Debêntures DI, com valor de principal de R\$[=] ([=]), 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 DI, a partir da Data de Integralização das Debêntures, correspondente a [=]% ([=] por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures DI, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários DI"); e

(ii) a totalidade das [=] ([=]) Debêntures da 2ª série da Devedora ("Debêntures IPCA"), passando a ser titular dos direitos de crédito decorrentes das Debêntures IPCA, com valor de principal de R\$[=] ([=]), na Data de Emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA, a partir da Data de Integralização das Debêntures, correspondente à (1) variação acumulada do IPCA, e (2) juros remuneratórios incidentes sobre o saldo devedor do valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA, correspondente a [=]% ([=]) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures IPCA, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, a atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários IPCA" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários DI, "Créditos Imobiliários").

(c) a Cedente [emitirá 2 (duas) cédulas] de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários, sendo uma representativa dos Créditos Imobiliários DI ("CCI DI") e a outra dos Créditos

Imobiliários IPCA ("CCI IPCA") e, em conjunto com a CCI DI, as "CCI"), por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), que serão custodiadas pela 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, n.º 4.200, Bloco 08, ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), conforme disposto na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei n.º 10.931");

(d) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Instrução CVM 414"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei n.º 9.514");

(e) em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários DI representados integralmente pela CCI DI à Cessionária, para fins de vinculação a certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Cessionária, conforme estabelecido na Cláusula 1.8 abaixo, a Cedente, a Devedora e a Alsupra Participações Ltda., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.846.029/0001-09 ("Alsupra"), constituirão as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias DI") em favor da Cessionária, em garantia do pagamento da totalidade (A) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de juros, multas e penalidades relativas aos créditos decorrentes das Debêntures DI; e (B) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI DI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes das Debêntures DI e excussão das Garantias DI, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas DI");

- (i) alienação fiduciária de [=] ([=]) ações ordinárias, representativas de [●]% ([●]) por cento do capital social da Cedente, sendo [=] ([●]) ações ordinárias de titularidade da Alsupra e [=] ([●]) ações ordinárias de titularidade da Devedora ("Alienação Fiduciária de Ações DI"), por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Devedora, a Alsupra, a Cedente e a Cessionária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações DI");
- (ii) alienação fiduciária da fração ideal de [=]% ([=] por cento) ("Fração Ideal DI") do imóvel objeto da matrícula nº 8.078 do 12º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel Garantia"), onde se localiza o empreendimento comercial denominado "*Bangu Shopping*", situado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Fonseca, nº 240, bem como o respectivo terreno ("Empreendimento Garantia")

("Alienação Fiduciária de Imóvel DI"), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Alienação de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Cedente, a Alsupra, a Devedora e a Cessionária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI"); e

- (iii) cessão fiduciária de [=]% ([=] por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela Cedente decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Garantia, quais sejam a título exemplificativo, as receitas decorrentes dos alugueis fixos e variáveis fixados nos contratos de locação celebrados com os lojistas do Empreendimento Garantia, bem como demais receitas presentes e futuras oriundas da exploração do estacionamento, quiosques, banheiros, merchandising, luvas, outras receitas operacionais e quaisquer receitas advindas de aluguel, bem como exploração das áreas inerentes ao Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões ("Cessão Fiduciária de Recebíveis DI"), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Cedente, a Alsupra, a Devedora e a Cessionária ("Contrato de Cessão Fiduciária DI" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, "Contratos de Garantia DI");
  
- (f) em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários IPCA representados integralmente pela CCI IPCA à Cessionária, para fins de vinculação a certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Cessionária, conforme estabelecido na Cláusula 1.8 abaixo, a Cedente, a Devedora e a Alsupra, constituirão as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias IPCA" e, em conjunto com as Garantias DI, as "Garantias") em favor da Cessionária, em garantia do pagamento da totalidade (A) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de juros, multas e penalidades relativas aos créditos decorrentes das Debêntures IPCA; e (B) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI IPCA, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes das Debêntures IPCA e excussão das Garantias IPCA, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas IPCA");
  
- (i) alienação fiduciária de [=] ([=]) ações ordinárias, representativas de [●]% ([●] por cento) do capital social da Cedente, sendo [=] ([●]) ações ordinárias de titularidade da Alsupra e [=] ([●]) ações ordinárias de titularidade da Devedora ("Alienação Fiduciária de Ações IPCA" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Ações DI, a "Alienação Fiduciária de Ações"), por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Devedora, a Alsupra, a Cedente e a Cessionária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações IPCA" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações DI, o "Contrato de Alienação Fiduciária de Ações");

- (ii) alienação fiduciária da fração ideal de [=]% ([=] por cento) ("Fração Ideal IPCA") do Imóvel Garantia, onde se localiza o Empreendimento Garantia ("Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA" e em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóvel DI, a "Alienação Fiduciária de Imóvel"), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Alienação de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Cedente, a Alsupra, a Devedora e a Cessionária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA" e em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI, o "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI"); e
- (iii) cessão fiduciária de [=]% ([=] por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela Cedente decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Garantia, quais sejam a título exemplificativo, as receitas decorrentes dos alugueis fixos e variáveis fixados nos contratos de locação celebrados com os lojistas do Empreendimento Garantia, bem como demais receitas presentes e futuras oriundas da exploração do estacionamento, quiosques, banheiros, merchandising, luvas, outras receitas operacionais e quaisquer receitas advindas de aluguel, bem como exploração das áreas inerentes ao Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões ("Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA" e em conjunto com a Cessão Fiduciária de Recebíveis DI, a "Cessão Fiduciária de Recebíveis"), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Cedente, a Alsupra, a Devedora e a Cessionária ("Contrato de Cessão Fiduciária IPCA" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária DI, o "Contrato de Cessão Fiduciária" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações IPCA e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA, "Contratos de Garantia IPCA" e, em conjunto com os Contratos de Garantia DI, os "Contratos de Garantia");
- (g) a Cedente pretende ceder e a Cessionária pretende adquirir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, com o propósito de emitir os certificados de recebíveis imobiliários das 128ª e 130ª séries da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização ("CRI DI" e "CRI IPCA" respectivamente, e em conjunto os "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 ("Instrução CVM 400" e "Oferta", respectivamente);
- (h) as CCI representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários integrarão o lastro dos CRI ("Emissão"), conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização*" ("Termo de Securitização");
- (i) a RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001-76, o Banco Votorantim 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 das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.588.111/0001-03 e o Banco BTG Pactual 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 501, 6º andar, Botafogo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45 (em conjunto, "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, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização*", celebrado em 02 de agosto de 2016 entre a Devedora, a Cessionária e os Coordenadores ("Contrato de Distribuição");

(j) fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Contrato de Cessão; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os Prospectos Preliminar e Definitivo; (vii) os Contratos de Garantia; (viii) os boletins de subscrição dos CRI; e (ix) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta.;

(k) a manutenção da existência, validade e eficácia da Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Oferta, sendo que a pontual liquidação, pela Cessionária, das obrigações assumidas nos CRI, encontra-se vinculada ao cumprimento, pela Devedora, de todas as suas respectivas obrigações assumidas nos Documentos da Operação; e

(l) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Cessão, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes celebrar este Contrato de Cessão, que será regido pelas cláusulas e condições abaixo.

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA CESSÃO**

1.1. Cessão dos Créditos Imobiliários: Este Contrato de Cessão tem por objeto a cessão e transferência onerosa, pela Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, da totalidade dos Créditos Imobiliários originados da Escritura de Emissão de Debêntures, e representados integralmente pelas CCI ("Cessão de Créditos").

1.1.1. Formalização da Transferência: A transferência das Debêntures será formalizada por meio deste Contrato de Cessão e por meio da inscrição no Livro de Registro de Debêntures da Devedora.

1.2. Posição Contratual: Fica ajustado entre as Partes que o presente negócio jurídico se resume à



cessão dos Créditos Imobiliários, conforme descrito na Cláusula 1.1 acima, não representando, em qualquer momento, presente e futuro, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente, em relação à Devedora nas Debêntures, inclusive no que diz respeito à obrigação de integralização das Debêntures.

1.2.1. A Cedente concorda, neste ato, que em virtude da Cessão de Créditos, o exercício ou não de quaisquer direitos e prerrogativas que lhes sejam assegurados pela Escritura de Emissão de Debêntures dependerá de prévia e expressa aprovação da Cessionária, que após a cessão aqui configurada passará a configurar na qualidade de debenturista. Nessas hipóteses, a Cedente ou a Devedora enviará notificação para a Cessionária, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência sobre o fato que der ensejo à prévia aprovação da Cessionária mencionada nesta cláusula.

1.2.2. Caso não haja disposição expressa nos Documentos da Operação especificando como a Cessionária deverá atuar, será convocada assembleia de titulares de CRI toda vez que a Cessionária tiver que se manifestar nos termos da Cláusula 1.2.1 acima. Tal assembleia deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Cessionária se manifestar, desde que respeitado o prazo de antecedência para convocação da assembleia geral dos titulares de CRI previsto no Termo de Securitização.

1.2.3. Somente após receber a orientação definida pelos titulares de CRI em assembleia geral, a Cessionária deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os titulares de CRI não compareçam à referida assembleia geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Cessionária permanecerá silente.

1.3. Valor Nominal: Os Créditos Imobiliários objeto deste Contrato de Cessão terão, na Data de Emissão das Debêntures, o valor nominal de R\$[=] ([=]), sendo R\$[=] ([=]) referentes aos Créditos Imobiliários DI e R\$[=] ([=]) referentes aos Créditos Imobiliários IPCA.

1.4. Abrangência: Nos termos dos artigos 287 e 893 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil") e artigos 21 e 22 da Lei n.º 10.931, a cessão das CCI representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários 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 às CCI, inclusive direitos de voto no que concerne às Debêntures.

1.5. Solvência: A Cedente não se responsabiliza pela solvência da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária, sendo a Cedente responsável apenas pela correta constituição, existência e validade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

1.6. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente se obriga a adotar, em nome da Cessionária, todas as

medidas que se fizerem necessárias, nesta data, para fazer a cessão de créditos sempre boa, firme e valiosa perante a Devedora e/ou qualquer terceiro.

1.7. Transferência de Titularidade: Os Créditos Imobiliários estão integralmente representados pelas CCI, sendo que a cessão destas é formalizada por meio deste Contrato de Cessão e da negociação das CCI junto à CETIP.

1.7.1. O Anexo II deste Contrato de Cessão contém a descrição das CCI, com: (i) a devida qualificação da Devedora; (ii) a identificação dos imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários; e (iii) a indicação da data de emissão das CCI, datas de vencimento, remuneração, valor total das CCI, tudo conforme o art. 19 da Lei n.º 10.931.

1.7.2. A partir da data de assinatura deste Contrato de Cessão, a Cessionária está autorizada pela Cedente, em caráter irrevogável e irretratável, na forma dos artigos 653 e seguintes do Código Civil, a transferir, para seu nome, a titularidade das CCI junto à CETIP.

1.8. Emissão dos CRI: Este Contrato de Cessão se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão vinculados aos CRI até que se complete o resgate integral destes, conforme previsto no Termo de Securitização. Considerando-se essa motivação, as Partes reconhecem que é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e conformação estabelecidos neste Contrato de Cessão, na Escritura de Emissão de CCI e na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro dos CRI.

1.9. Exigências CVM, ANBIMA, BM&FBOVESPA e CETIP: Em decorrência do estabelecido na Cláusula 1.8 acima, a Cedente e a Devedora declaram seu conhecimento de que a CVM e/ou a CETIP e/ou a BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA") e/ou a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA") poderão fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que a Cedente e a Devedora ficarão responsáveis, juntamente com a Cessionária e o Agente Fiduciário, por sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela CVM, CETIP, BM&FBOVESPA e/ou pela ANBIMA, conforme venha a ser razoavelmente solicitado pela Cessionária.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - DA CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

2.1. Transferência dos Créditos Imobiliários: Por meio deste Contrato de Cessão, a Cedente cede e transfere à Cessionária, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, e a Cessionária adquire, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários integralmente representados pelas CCI.

2.1.1. A Devedora neste ato comparece neste instrumento comprovando a sua ciência com todos os termos e condições da presente Cessão de Créditos, em observância ao disposto no artigo 290 do Código Civil.

2.2. Valor de Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Cedente o valor de R\$[=] ([=]), sendo R\$[=] ([=]) referentes aos Créditos Imobiliários DI e R\$[=] ([=]) referentes aos Créditos Imobiliários IPCA, conforme previsto no Termo de Securitização ("Valor da Cessão"). Fica estabelecido que o Valor da Cessão será pago pela Cessionária por conta e ordem da Cedente diretamente em favor da Devedora, observados os termos deste Contrato de Cessão, sendo esse pagamento considerado como integralização das Debêntures pela Cedente.

2.2.1. Os pagamentos do Valor de Cessão serão realizados na data em que ocorrer a subscrição e integralização dos respectivos CRI, desde que (i) tal liquidação financeira dos CRI, tenha ocorrido até as 16:00 horas (inclusive), ou no Dia Útil imediatamente posterior caso tal liquidação financeira tenha ocorrido após as 16:00 horas, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades ou correção monetária, e, (ii) tenham sido satisfeitas todas as condições estabelecidas na Cláusula 2.3 abaixo, mediante depósito, em fundos imediatamente disponíveis, na conta n.º [=], agência [=] do Banco [=] de titularidade da Devedora ("Conta Autorizada Devedora").

2.2.2. Mediante o pagamento integral do Valor de Cessão, deduzidos os valores das Despesas da Operação, a Cedente dará à Cessionária automaticamente a mais rasa, plena, geral, irrevogável e irretroatável quitação em relação ao Valor de Cessão, valendo o comprovante de depósito do Valor de Cessão na Conta Autorizada Devedora e efetiva compensação financeira como recibo.

2.2.3. Mediante o pagamento integral do Valor de Cessão, deduzidos os valores das Despesas da Operação, a Devedora se obriga a assinar e enviar à Cessionária, em até 2 (dois) Dias Úteis do pagamento do Valor de Cessão, o termo de quitação em relação ao pagamento do Valor de Cessão, na forma do Anexo I ao presente instrumento ("Termo de Quitação").

2.3. Condições do Pagamento do Valor de Cessão: Os pagamentos relativos ao Valor da Cessão ocorrerão após o atendimento das seguintes condições, cumulativamente ("Condições Suspensivas"):

- (a) verificação pela Cessionária de que a Instituição Custodiante efetuou o depósito das CCI na conta CETIP da Cessionária, conforme registros da CETIP;
- (b) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua lavratura e/ou assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto;
- (c) registro nos cartórios de registro de títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, RJ e da cidade de São Paulo, SP deste Contrato de Cessão, do Contrato de Cessão Fiduciária DI, do Contrato de Cessão Fiduciária IPCA, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações DI e do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações IPCA;

- (d) registro no livro de registro de ações nominativas da Cedente do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações DI e do do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações IPCA;
- (e) prenotação no Registro de Imóveis competente do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA;]
- (f) emissão, subscrição e integralização dos respectivos CRI; e
- (g) não imposição de exigências pela CETIP, BM&FBovespa, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável.

2.3.1. Correrão por conta da Devedora todas as taxas e emolumentos devidos aos serviços de notas, de registros de imóveis e títulos e documentos, necessárias à formalização e registro deste Contrato de Cessão e dos Contratos de Garantia, bem como ao atendimento das demais Condições Suspensivas acima.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DOS PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

3.1. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários serão devidos integralmente e pagos diretamente pela Devedora à Cessionária, na conta n.º 05169-7, agência 0910 do Banco taú Unibanco S.A. para os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários DI e na conta n.º 05458-4, agência 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A. para os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários IPCA, ambas, de titularidade da Cessionária e vinculada ao patrimônio separado dos CRI ("Conta Centralizadora DI" e "Conta Centralizadora IPCA", respectivamente, e em conjunto "Contas Centralizadoras"), sendo que tais recursos serão utilizados conforme disposto no Termo de Securitização.

3.2. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até a integral liquidação dos CRI. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária através do Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Cessionária. Neste sentido:

- (a) constituem patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese ("Patrimônio Separado");
- (b) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração;
- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.3. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, serão exercidas pela Cessionária, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação:

- (a) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários e da dívida de responsabilidade da Devedora, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (b) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários nas Contas Centralizadoras, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação; e
- (c) a emissão dos termos de liberação das Garantias, sob a ciência, se for o caso, do Agente Fiduciário, nas hipóteses previstas nos Contratos de Garantia, bem como quando encerrados os compromissos contratuais; e
- (d) responsabilizar-se pela excussão das Garantias e rateio dos valores perante os titulares dos CRI, na proporção detida por cada um deles.

3.4. Cobrança dos Créditos Imobiliários: A Cessionária será responsável pela cobrança administrativa e judicial, por si ou por terceiros contratados, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado, se necessária: (i) dos Créditos Imobiliários, os quais serão depositados nas Contas Centralizadoras; e (ii) das Garantias, conforme necessário.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

4.1. Declarações da Cedente: A Cedente, neste ato, declara e garante à Cessionária, na data de assinatura deste Contrato de Cessão em cada data do pagamento do Valor de Cessão, que:

- (a) é sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, em especial aquelas relativas à cessão das CCI, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e societários necessários para tanto;

(c) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da Cedente as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;

(d) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações nele assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida; e

(e) as Debêntures, os Créditos Imobiliários e as CCI representam títulos de crédito existentes nos termos contratados, e são de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza que possam obstar a cessão dos Créditos Imobiliários e o pleno gozo e uso, pela Cessionária, de todos os direitos, garantias e prerrogativas relacionados às CCI e aos Créditos Imobiliários que representam.

4.2. Declarações da Cessionária: A Cessionária declara e garante, na data de assinatura deste Contrato de Cessão e em cada data do pagamento do Valor de Cessão, que:

(a) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM nos termos da Instrução CVM 414 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(b) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;

(c) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato de Cessão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;

(d) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações nele assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida;

(e) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir em nome da Cessionária as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;

(f) os Créditos Imobiliários adquiridos de acordo com este Contrato de Cessão 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

(g) 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.

4.2.1. A Cessionária declara ter ciência da intenção da Cedente em realizar o desmembramento da matrícula do Imóvel Garantia para desmembrar a loja 135 do Imóvel Garantia que foi objeto de permuta celebrada entre a Cedente e a FNS Participações S/C Ltda., nos termos da Escritura Pública de Permuta datada de 6 de fevereiro de 2007 quando da instituição do condomínio edilício, passando referida área da loja 135 a ser objeto de matrícula própria ("Desmembramento") e compromete-se, independentemente de aprovação dos Titulares de CRI DI e/ou de Titulares de CRI IPCA, a (i) assinar, conforme solicitação da Cedente, todos os documentos necessários perante as repartições públicas federais, estaduais e municipais, especialmente, mas não exclusivamente, a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro/RJ e demais órgãos competentes, tal qual o Registro de Imóveis competente, com o objetivo único e exclusivo de efetuar o Desmembramento; e (ii) outorgar à Cedente uma procuração pública, substancialmente na forma do Anexo IV do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA, constituindo a Cedente como sua mandatária para que tome, em nome da Cessionária, junto aos órgãos competentes, todas as providências que se fizerem necessárias para a realização do Desmembramento.

4.2.2. A Cedente poderá, independentemente de aprovação da Cessionária, ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar a fração ideal do Imóvel Garantia não abrangida pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI e pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA.

4.2.3. Para os fins da Cláusula 4.2.2 acima, a Cessionária compromete-se, independentemente de aprovação dos titulares de CRI DI e dos titulares de CRI IPCA, a assinar, conforme solicitação da Cedente, todos os documentos necessários perante as repartições públicas federais, estaduais e municipais, especialmente, mas não exclusivamente, a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro/RJ e demais órgãos competentes, tal qual o Registro de Imóveis competente, com o objetivo único e exclusivo de praticar qualquer ato previsto na Cláusula 4.2.1 acima.

4.3. Declarações da Devedora: A Devedora, declara e garante, na data de assinatura deste Contrato de Cessão e em cada data do pagamento do Valor de Cessão, de acordo com o disposto no artigo 290 do Código Civil, que:

(a) está ciente da cessão aqui prevista, concordando plenamente com todos os termos e condições deste Contrato de Cessão;

- (b) a partir desta data, o pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ser efetuado nas Contas Centralizadoras indicada na Cláusula 3.1 acima;
- (c) a cessão dos Créditos Imobiliários em nada prejudicará os direitos e obrigações da Devedora previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (d) uma vez efetivada a cessão dos Créditos Imobiliários, qualquer alteração nos direitos e/ou obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures somente será válida e eficaz com a concordância expressa da Cessionária, especialmente quanto a qualquer alteração e/ou liberalidade em relação aos direitos cedidos;
- (e) tendo em vista a cessão dos Créditos Imobiliários para a Cessionária, está ciente e concorda que não poderá compensar quaisquer créditos que detenha ou venha a deter contra a Cedente ou contra a Cessionária com os Créditos Imobiliários ora cedidos à Cessionária;
- (f) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela CETIP, e que a forma de cálculo da remuneração das Debêntures DI e dos CRI DI foi acordada por livre vontade da Devedora, em observância ao princípio da boa-fé; e
- (g) 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.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DO REGISTRO**

5.1. Registro do Contrato de Cessão: A Cedente e/ou a Devedora realizarão o registro deste Contrato de Cessão nos Cartório de Registro de Títulos e Documentos das Cidades de São Paulo, Estado de São Paulo e Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, às suas próprias custas e apresentará 1 (uma) via original do presente Contrato devidamente registrado à Cessionária dentro do prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da assinatura do presente Contrato de Cessão.

5.1.1. Qualquer aditamento ao presente Contrato de Cessão será registrado pela Cedente e/ou pela Devedora, às suas próprias custas, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes de todas as Partes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados de sua assinatura, obrigando-se ainda a Devedora a apresentar à Cessionária 1 (uma) via original do aditamento devidamente registrado dentro do referido prazo.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DA TUTELA ESPECÍFICA**

6.1. Tutela Específica: Em caso de descumprimento das obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato de Cessão, será facultada à Parte prejudicada, ainda, a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como (a) tutela específica, ou (b) obtenção do resultado prático equivalente, por meio das



medidas a que se refere o artigo 536, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil, além do ressarcimento de danos morais e patrimoniais.

6.2. Requisição da Tutela Específica: Caso alguma das Partes descumpra qualquer das obrigações de dar, fazer ou não fazer previstas neste Contrato de Cessão, a Parte prejudicada, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento nos artigos 300 e 311 combinado com os artigos 497, 499, 500, 536 e 537, todos do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA**

7.1. Prazo de Vigência: O presente Contrato de Cessão começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral liquidação da totalidade dos CRI.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DA FORMA DE PAGAMENTO**

8.1. Pagamentos das CCI: Caso a Cedente receba o pagamento dos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária nos termos deste Contrato de Cessão, a Cedente compromete-se a restituir o respectivo montante à Cessionária, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da sua notificação por escrito nesse sentido, em fundos imediatamente disponíveis, mediante crédito na respectiva Conta Centralizadora, conforme o caso, constituindo-se a Cedente como fiel depositária de tais valores até a efetiva restituição. Em tal hipótese, a Devedora arcará com o pagamento aos titulares dos CRI, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, de multa e juros de mora previstos na Cláusula 5.6.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.

8.2. Compensação: Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e/ou da Cedente e os Créditos Imobiliários não pagos à Cessionária no prazo acordado poderão ser cobrados pela Cessionária e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil.

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

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

(a) se para a Cedente:

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho

Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon

Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 2176-7272  
Fax: (21) 2176-7273  
E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

(b) se para a Cessionária:

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte  
São Paulo — SP  
CEP 01448-000  
At.: Departamento de Servicing  
Tel.: (11) 3127-2700  
E-mail: servicing@rbcapital.com

(c) se para a Devedora:

**ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho  
Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301.  
Rio de Janeiro – RJ  
Telefone: (21) 2176-7272  
Fax: (21) 2176-7273  
E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

9.2. Forma de Notificação: Todas as comunicações decorrentes deste Contrato de Cessão deverão ser feitas por escrito e serão consideradas eficazes: (i) quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo; ou (ii) após confirmação de recebimento de carta registrada ou com aviso de recebimento à pessoa a ser notificada; ou (iii) se por correio eletrônico, quando enviadas, tendo o recebimento sido confirmado.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

10.1. Alteração do Contrato de Cessão: Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pela Cessionária.

10.1.1. Após a emissão dos CRI, o presente Contrato de Cessão somente poderá ser alterado mediante anuência dos titulares dos CRI emitidos, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, exceto nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1.2 abaixo.

10.1.2. Adicionalmente, as Partes concordam que qualquer alteração deste Contrato de Cessão poderá ser realizada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a

exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da BM&FBOVESPA ou da CETIP ou de cartórios onde o presente Contrato de Cessão for registrado; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja (a) qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.

10.2. Obrigação: As Partes celebram este Contrato de Cessão em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

10.3. Liberalidade: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Cessão.

10.4. Divisibilidade: Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão emendar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão.

10.5. Sucessão: O presente Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

10.6. Título Executivo: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Contrato de Cessão poderá ser cobrada via processo de execução visto que as Partes desde já reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial nos termos e para os efeitos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

10.7. Encargos Moratórios: Exceto se de outra forma expressamente previsto neste Contrato de Cessão, em caso de atraso no cumprimento de qualquer obrigação pecuniária aqui prevista, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

10.8. Unicidade: O presente Contrato de Cessão constitui o único e integral acordo entre as Partes com

relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

10.9. Dia Útil: Para os fins deste Contrato de Cessão, "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para fins de cálculo, "Dia Útil" significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.

10.10. Despesas: As despesas abaixo listadas ("Despesas"), se incorridas, serão arcadas exclusivamente, diretamente e/ou indiretamente, pela Devedora, sendo que os pagamentos poderão ser efetivados diretamente pela Devedora ou pela Cessionária (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado, e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, juntamente com os respectivos comprovantes:

- (i) as despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor total de R\$4.427,23 (quatro mil, quatrocentos e vinte e sete reais e vinte e três centavos), já incluído neste valor todo e qualquer tributo, a ser atualizada mensalmente pelo IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, calculada *pro rata die* se necessário, a que a Cessionária faz jus;
- (ii) taxa de administração dos Créditos Imobiliários, no valor total de R\$4.000,00 (quatro mil reais) mensais, devidos até a integral quitação dos Créditos Imobiliários, líquida de todos e quaisquer tributos, devida à Cessionária;
- (iii) taxa de estruturação e emissão dos Créditos Imobiliários, no valor de R\$[•] na data de pagamento do valor de cessão, líquida de todos e quaisquer tributos, devida à RB Capital Serviços de Créditos Ltda, inscrita no CNPJ nº 09.120.795/0001-46, companhia do grupo econômico da Cessionária;
- (iv) os valores devidos à Instituição Custodiante das CCI nos termos das Cláusulas 4.2 e seguintes da Escritura de Emissão de CCI;
- (v) despesas com o pagamento das comissões e demais remunerações devidas aos Coordenadores nos termos previstos no Contrato de Distribuição;
- (vi) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante, escriturador, banco liquidante, agências de avaliação, câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação;

- (vii) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares de CRI e realização do Patrimônio Separado;
- (viii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte;
- (ix) honorários, remuneração, despesas incorridas, reembolsos e demais verbas devidas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em assembleia geral de titulares de CRI, em razão do exercício de suas funções conforme previsto no Termo de Securitização;
- (x) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontre aberta a Conta Centralizadora e as contas correntes a serem utilizadas no âmbito dos Contratos de Garantia;
- (xi) despesas incorridas e a incorrer com relação a despesas de locomoção para obtenção das assinaturas dos representantes legais das Partes nos respectivos documentos da Emissão;
- (xii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, a BM&FBOVESPA, a ANBIMA, CETIP, juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Cessionária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (xiii) despesas com a publicação de atos societários da Cessionária e necessárias à realização de assembleias gerais de titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (xiv) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte;

- (xv) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Cessionária;
- (xvi) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Cessionária e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Cessionária, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização, observado que a Devedora e a Cessionária não terão qualquer responsabilidade sobre eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI;
- (xvii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização; e
- (xviii) os honorários, despesas e custos dos assessores legais contratados para a implementação da Oferta e da emissão dos CRI.

10.10.1. Caso não seja possível individualizar qualquer uma das Despesas referentes ao Patrimônio Separado DI ou ao Patrimônio Separado IPCA, o valor da mesma deverá ser arcado na proporção de 50% (cinquenta por cento) para o Patrimônio Separado DI e 50% (cinquenta por cento) para o Patrimônio Separado IPCA.

10.10.2. Na hipótese da extinção de uma das Séries o Patrimônio Separado da Série remanescente deverá assumir as respectivas Despesas integralmente.

10.11. Fundo de Liquidez: Para fins de pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários e dos demais valores devidos pela Cedente ou pela Devedora à Securitizadora nos termos deste Contrato de Cessão e que deverão ser repassados aos titulares dos CRI, as Partes pactuam que a Cessionária constituirá na Conta Centralizadora DI e na Conta Centralizadora IPCA um fundo de liquidez ("Fundo de Liquidez DI" e "Fundo de Liquidez IPCA", respectivamente, e em conjunto "Fundos de Liquidez"), no valor inicial de R\$[=] ([=]), para o Fundo de Liquidez DI ("Valor Inicial do Fundo de Liquidez DI") e R\$[=] ([=]), para o Fundo de Liquidez IPCA ("Valor Inicial do Fundo de Liquidez IPCA") e em conjunto com o Valor Inicial do Fundo de Liquidez DI, "Valor Inicial dos Fundos de Liquidez"), o qual deverá ser depositado pela Devedora na respectiva Conta Centralizadora na data da Primeira Integralização.

10.11.1. No primeiro Dia Útil subsequente a qualquer data em que seja devido porém não haja o pagamento de remuneração das Debêntures DI e das Debêntures IPCA, qualquer outro pagamento devido pela Devedora com relação às Debêntures DI e às Debêntures IPCA e/ou aos Titulares de CRI IPCA e/ou qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora nos Documentos da Oferta, a Securitizadora efetuará os pagamentos com os recursos do Fundo de Liquidez DI e/ou do Fundo de Liquidez IPCA, conforme o caso.

10.11.2. A Securitizadora efetuará, até o dia 15 (quinze) de cada mês, caso este dia seja um Dia Útil (ou até o primeiro Dia Útil subsequente) ("Data de Verificação"), a verificação do valor existente nos Fundos de Liquidez. Caso o montante lá depositados sejam, em qualquer Data de Verificação, inferior a 100% (cem por cento) (x) ao valor estimado do maior pagamento mensal de remuneração devido aos titulares dos CRI DI e/ou (y) ao valor estimado do maior pagamento mensal de remuneração e amortização aos titulares dos CRI IPCA, conforme o caso, no ano imediatamente posterior à Data de Verificação em questão ("Valor Mínimo do Fundo de Liquidez DI" e "Valor Mínimo do Fundo de Liquidez IPCA", em conjunto o "Valor Mínimo dos Fundos de Liquidez"), a Securitizadora enviará à Devedora notificação solicitando o depósito na respectiva Conta Centralizadora do valor necessário à recomposição do respectivo Valor Mínimo dos Fundos de Liquidez, o qual será realizado pela Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis (inclusive) contados a partir do recebimento da referida notificação.

10.11.3. Caso, em qualquer Data de Verificação, a Securitizadora verifique que o valor existente no Fundo de Liquidez DI e/ou no Fundo de Liquidez IPCA, respectivamente, é superior a 120% (cento e vinte por cento) (x) do valor estimado do maior pagamento mensal de remuneração devido aos titulares dos CRI DI e/ou (y) do valor estimado do maior pagamento mensal de remuneração e amortização aos titulares dos CRI IPCA, respectivamente, no ano imediatamente posterior à Data de Verificação em questão, a Securitizadora transferirá à Cedente o valor excedente em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva Data de Verificação, mediante depósito na conta corrente nº [=], agência [=], do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Devedora.

10.11.4. Os recursos dos Fundos de Liquidez estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão os respectivos patrimônios separados dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Cessionária, na qualidade de titular das Contas Centralizadoras, em (a) títulos públicos federais, com liquidez diária, (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no Brasil; e (c) operações compromissadas, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País ("Investimentos Permitidos").

10.11.5. A aplicação dos recursos existentes nos Fundos de Liquidez em qualquer um dos Investimentos Permitidos fica desde já autorizada pela Devedora, sendo certo que a remuneração obtida através de tais Investimentos Permitidos será de titularidade da Devedora, e será transferida à Devedora conforme previsto na Cláusula 10.11.3 acima, desde que respeitada a condição lá prevista.

10.11.6. Caso, quando da liquidação dos CRI, e após a quitação de todos os valores devidos aos titulares de CRI, ainda existam recursos remanescentes nos Fundos de Liquidez, a Cessionária deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, para a Conta Autorizada Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação dos CRI.

10.12. Multa Indenizatória: A Devedora e a Cedente, responderão pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exequibilidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários durante todo o prazo de duração dos CRI.

10.12.1. A Devedora e a Cedente indenizarão a Cessionária, na forma da Cláusula 10.12.2 e seguintes abaixo, caso ocorra qualquer um dos eventos abaixo ("Eventos de Multa Indenizatória"):

- (a) a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários, da Escritura de Emissão ou deste Contrato de Cessão sejam reconhecidas ou declaradas, no todo ou em parte;
- (b) caso as Debêntures ou os Créditos Imobiliários sejam parcial ou integralmente declarados nulos, inexistentes, inexigíveis, inválidos, ineficazes e/ou ilegais; e
- (c) caso a Escritura de Emissão ou este Contrato de Cessão seja resilido, rescindido, resolvido ou de qualquer forma extinto.

10.12.2. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer das hipóteses descritas no item 10.12.1 acima, a Devedora e a Cedente efetuarão o pagamento, em favor da Cessionária, no valor correspondente (i) ao saldo devedor do valor nominal unitário da totalidade dos CRI DI, acrescido da remuneração dos CRI DI calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI DI ou a última data de pagamento da remuneração dos CRI DI, conforme o caso, e (ii) ao saldo devedor do valor nominal unitário da totalidade dos CRI IPCA, acrescido da remuneração dos CRI IPCA calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI IPCA ou a última data de pagamento da remuneração dos CRI IPCA até a data do efetivo pagamento da Multa Indenizatória, calculado conforme itens 5.1.1, 5.1.2 e 5.2.2 do Termo de Securitização, acrescida de quaisquer despesas e encargos moratórios devidos nos termos deste Contrato de Cessão e/ou do Termo de Securitização ("Multa Indenizatória").

10.12.3. Fica desde já estabelecido entre as Partes que (i) a Multa Indenizatória não será devida pela Devedora e/ou pela Cedente nas hipóteses em que for devido pagamento em virtude do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula Sétima da Escritura de Emissão, (ii) o pagamento da Multa Indenizatória de acordo com os termos e condições aqui estabelecidos implicará na quitação das Obrigações Garantidas DI e das Obrigações Garantidas IPCA.

10.12.4. O valor a ser pago a título de Multa Indenizatória será informado pela Cessionária,



acompanhado de memória de cálculo, à Devedora e à Cedente, através de notificação para pagamento em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento de referida notificação.

10.12.5. Caso a Multa Indenizatória não seja paga no prazo pactuado na Cláusula 10.12.4 acima, incidirão sobre os valores em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, bem como honorários advocatícios sucumbenciais e outras eventuais despesas decorrentes do atraso no pagamento, sendo certo que a Cessionária poderá promover todas as medidas necessárias para o pagamento do valor devido a título de Multa Indenizatória pela Devedora e pela Cedente.

10.12.6. A Multa Indenizatória é devida nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Devedora e a Cedente obrigam-se de forma definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Cessionária os valores devidos na forma deste item 10.12, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente de culpa, dolo ou da existência, validade, eficácia ou exigibilidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários quando do pagamento da Multa Indenizatória.

10.12.7. A Devedora e a Cedente desde já reconhecem como líquida, certa, determinada e exigível, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, a Multa Indenizatória calculada e informada pela Cessionária, nos termos deste Contrato de Cessão.

10.12.8. As Partes desde já reconhecem que as obrigações de pagamento da Multa Indenizatória acima prevista sobreviverão à eventual resilição, rescisão ou resolução deste Contrato de Cessão, continuando plenamente válidas e eficazes, sendo exigíveis de acordo com os seus respectivos termos.

10.13. Definições: Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Contrato de Cessão são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos nos Documentos da Operação. Todos os termos no singular definidos neste instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Contrato de Cessão, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Contrato de Cessão como um todo e não a uma disposição específica deste instrumento. Referências à cláusula, sub-cláusula, adendo e anexo estão relacionadas a este Contrato de Cessão a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA LEI APLICÁVEL E FORO**

11.1. Lei Aplicável: Este Contrato de Cessão será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

11.2. Foro: Fica eleito o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Contrato de Cessão.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 5 (cinco) vias de igual forma e teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [=] de [=] de 2016.

*[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]*

\* \* \* \* \*

*[Página de Assinatura 1/3 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em [=] de [=] de 2016 entre BSC Shopping Center S.A., RB Capital Companhia de Securitização e Aliansce Shopping Centers S.A.]*

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

*[Página de Assinatura 2/3 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em [=] de [=] de 2016 entre BSC Shopping Center S.A., RB Capital Companhia de Securitização e Aliance Shopping Centers S.A.]*

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

*[Página de Assinatura 3/3 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado em [=] de [=] de 2016 entre BSC Shopping Center S.A., RB Capital Companhia de Securitização e Aliansce Shopping Centers S.A.]*

**ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**Testemunhas:**

\_\_\_\_\_  
Nome:

CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:

CPF:

## ANEXO I

### INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUITAÇÃO

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo identificadas:

**ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora");

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.773.542/0001-22 (adiante designada simplesmente como "Cessionária");

E, na qualidade de interveniente anuente

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cedente");

A Devedora outorga, neste ato, a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação à Cessionária, em relação ao recebimento do valor total de R\$ [•] ([•] reais) ("Valor da Cessão"), correspondente ao valor dos Créditos Imobiliários em [dia] de [mês] de 2016, após dedução das Despesas da Operação, tudo de acordo com os termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" celebrado entre as Partes, em [dia] de [mês] de 2016. Destarte, declaram as partes não ter mais nada a receber ou a reclamar do mesmo.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente Instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, perante as testemunhas abaixo assinadas, para que produza os efeitos de direito.

Rio de Janeiro/RJ, [•] de [•] de 2016.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]

*[Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Quitação celebrado em [=] de [=] de 2016 entre BSC Shopping Center S.A., RB Capital Companhia de Securitização e Aliansce Shopping Centers S.A.]*

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**Testemunhas:**

\_\_\_\_\_  
Nome:

CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:

CPF:

\_\_\_\_\_

## ANEXO II

[Descrição das CCI]



**ANEXO IX**

---

MINUTA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES IPCA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES EM  
GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, as partes,

De um lado, como "Fiduciantes":

**ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora"); e

**ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.846.029/0001-09, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social ("Alsupra").

De outro lado, na qualidade de "Fiduciária":

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social.

E, na qualidade de interveniente anuente:

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("BSC").

Para os fins deste instrumento, Fiduciantes, Fiduciária e BSC quando referidas em conjunto, serão adiante designadas como "Partes" e, isolada e indistintamente, como "Parte".

**CONSIDERANDO QUE:**

- a) em [=] de [=] de 2016, a Devedora emitiu [=] ([=]) debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, em até 2 (duas) séries, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), calculado em [=] de [=] de 2016 ("Data de Emissão das Debêntures"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Garantia*

Real, para Colocação Privada da Aliansce Shopping Centers S.A.", celebrado em [=] de [=] de 2016 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), cujos recursos serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes;

b) a BSC subscreverá e integralizará:

- (i) a totalidade das [=] ([=]) Debêntures da 1ª Série da Devedora ("Debêntures DI"), passando a ser titular dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures DI, com valor de principal de R\$ [=] ([=]), 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 DI, a partir da Data de Integralização das Debêntures, correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de [=]% ([=] por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures DI, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários DI");
- (ii) a totalidade das [=] ([=]) Debêntures da 2ª Série da Devedora ("Debêntures IPCA"), passando a ser titular dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures IPCA, com valor de principal de R\$ [=] ([=]), na Data de Emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, (1) corrigidos monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo IBGE ("IPCA") e (2) acrescidos de juros remuneratórios incidentes sobre o saldo devedor do valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA, correspondente a [=]% ([=] por

cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures IPCA, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários IPCA") e, em conjunto com os Créditos Imobiliários DI, "Créditos Imobiliários";

- c) a BSC emitirá até 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários, sendo uma representativa dos Créditos Imobiliários DI ("CCI DI") e outra dos Créditos Imobiliários IPCA ("CCI IPCA", e em conjunto com a CCI DI, as "CCI"), através do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), que serão custodiadas pela 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, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), conforme disposto na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei nº 10.931");
- d) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Instrução CVM 414"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514");
- e) a BSC pretende ceder e a Fiduciária pretende adquirir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado entre a BSC, a Fiduciária e a Devedora ("Contrato de Cessão"), com o propósito de emitir os certificados de recebíveis imobiliários das 128ª e 130ª séries da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização, com lastro na CCI DI e na CCI IPCA, representativas dos Créditos Imobiliários DI e dos Créditos Imobiliários IPCA, respectivamente ("CRI DI" e "CRI IPCA", respectivamente e, em conjunto, os "CRI"), os quais serão ofertados publicamente no mercado de capitais brasileiro, nos termos da Instrução da CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400" e "Oferta", respectivamente);

- f) as CCI representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários integrarão o lastro dos CRI ("Emissão"), conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização*" ("Termo de Securitização");
- g) em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI DI à Fiduciária e da emissão dos CRI DI pela Fiduciária, a BSC, a Devedora e a Alsupra constituirão as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias DI") em favor da Fiduciária, em garantia do pagamento da totalidade das (A) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de juros, multas e penalidades relativas aos créditos decorrentes das Debêntures DI; e (B) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI DI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes das Debêntures DI e excussão das Garantias DI, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas DI");
- (i) alienação fiduciária da fração ideal de [36,85]% ([trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos] por cento) ("Fração Ideal DI") do imóvel objeto da matrícula nº [8.4078] do [12]º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel Garantia"), onde se localiza o empreendimento comercial denominado "*Bangu Shopping*", situado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Fonseca, nº 240, bem como o respectivo terreno ("Empreendimento Garantia" e "Alienação Fiduciária de Imóvel DI", respectivamente), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Alienação de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI");
- (ii) cessão fiduciária de [36,85]% ([trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos] por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela BSC decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Garantia, quais sejam a título exemplificativo, as receitas decorrentes dos alugueis fixos e variáveis fixados nos contratos de locação celebrados com os lojistas do Empreendimento Garantia, bem como demais receitas presentes e futuras oriundas da exploração do estacionamento, quiosques, banheiros, merchandising, luvas, outras receitas operacionais e quaisquer receitas advindas de aluguel, bem como exploração das áreas inerentes ao Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões ("Cessão Fiduciária de Recebíveis DI"), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária DI"); e

- (iii) a alienação fiduciária de [11.335.754] ([onze milhões, trezentas e trinta e cinco mil, setecentas e cinquenta e quatro]) ações ordinárias de emissão da BSC detidas pelas Fiduciárias representativas, nesta data, de [62]% ([sessenta e dois por cento]), sendo [3.360.227] (três milhões, trezentas e sessenta mil, duzentas e vinte e sete) ações ordinárias de titularidade da Alsupra e [7.975.527] ([sete milhões, novecentas e setenta e cinco mil, quinhentas e vinte e sete]) ações ordinárias de titularidade da Devedora nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*" (o "Contrato de Alienação Fiduciária de Ações DI", em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária DI e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI, são doravante denominados como os "Contratos de Garantia DI");
- h) em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI IPCA à Fiduciária e da emissão dos CRI IPCA pela Fiduciária, a BSC, a Devedora e a Alsupra constituirão as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias IPCA" e, em conjunto com as Garantias DI são doravante designadas como "Garantias") em favor da Fiduciária, em garantia do pagamento da totalidade Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo):
- (iv) alienação fiduciária da fração ideal de [36,85]% ([trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos] por cento) ("Fração Ideal IPCA") do Imóvel Garantia, onde se localiza o Empreendimento Garantia ("Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA"), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Alienação de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA");
- (v) cessão fiduciária de [36,85]% ([trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos] por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela BSC decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Garantia, quais sejam a título exemplificativo, as receitas decorrentes dos alugueis fixos e variáveis fixados nos contratos de locação celebrados com os lojistas do Empreendimento Garantia, bem como demais receitas presentes e futuras oriundas da exploração do estacionamento, quiosques, banheiros, merchandising, luvas, outras receitas operacionais e quaisquer receitas advindas de aluguel, bem como exploração das áreas inerentes ao Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões ("Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA"), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária IPCA"); e
- (vi) a alienação fiduciária de [11.335.754] ([onze milhões, trezentas e trinta e cinco mil, setecentas e cinquenta e quatro]) ações ordinárias de emissão da BSC detidas pelas

Fiduciárias representativas, nesta data, de [62]% ([sessenta e dois por cento]), sendo [3.360.227] (três milhões, trezentas e sessenta mil, duzentas e vinte e sete) ações ordinárias de titularidade da Alsupra e [7.975.527] ([sete milhões, novecentas e setenta e cinco mil, quinhentas e vinte e sete]) ações ordinárias de titularidade da Devedora nos termos do presente instrumento (sendo o presente instrumento, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária IPCA e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA, são doravante denominados como os "Contratos de Garantia IPCA" e, os Contratos de Garantia IPCA em conjunto com os Contratos de Garantia DI, são doravante denominados como "Contratos de Garantia");

- i) a RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001-76, o Banco Votorantim 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 das Nações Unidas, n.º 14.171, Torre A, 18º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.588.111/0001-03, e o Banco BTG Pactual 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, n.º 501, 6º andar, Botafogo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 30.306.294/0001-45 (em conjunto, "Coordenadores") são sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e foram contratados pela Fiduciária para realizar a distribuição pública dos CRI por meio do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública sob o Regime de Garantia Firme e Melhores de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização*", celebrado entre a Devedora, a Fiduciária e os Coordenadores ("Contrato de Distribuição");
- j) fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão de 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 Contratos de Garantia; (viii) os boletins de subscrição dos CRI; e (ix) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta;
- k) as Fiduciárias, nesta data, detêm a totalidade das ações de emissão da BSC;
- l) as Fiduciárias têm interesse em alienar fiduciariamente à Fiduciária ações ordinárias de emissão da BSC de titularidade das Fiduciárias representativas de [62]% ([sessenta e dois] por cento) do capital social da BSC, da mesma forma que a Fiduciária tem interesse em recebê-la em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo);



m) a presente alienação fiduciária é constituída sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo); e

n) as Partes dispuseram do tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas e condições constantes deste instrumento, cuja celebração é pautada pelos princípios da probidade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*" (o "Contrato"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

1.1. Pelo presente Contrato, e em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade, (i) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários IPCA devidos pela Devedora e cedidos pela BSC à Fiduciária; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão, à CCI IPCA e aos CRI IPCA, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários IPCA e excussão das Garantias IPCA, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas"), observada a condição resolutiva descrita na Cláusula 1.1.4. abaixo, as Fiduciantes alienam neste ato à Fiduciária, de forma irrevogável e irretratável, os bens descritos abaixo, em conformidade com o disposto no Artigo 40 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações") e no Artigo 66-B da Lei 4.728/65, conforme nova redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931/04, e posteriores alterações ("Bens Alienados Fiduciariamente"):

- a) [11.335.754] ([onze milhões, trezentas e trinta e cinco mil, setecentas e cinquenta e quatro]) ações ordinárias de emissão da BSC detidas pelas Fiduciantes representativas, nesta data, de [62,00]% ([sessenta e dois por cento]) do capital social da BSC, conforme descritas no Anexo I do presente Contrato, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, exceto pelo ônus criado por meio deste Contrato ("Ações");
- b) quaisquer ações ordinárias de emissão da BSC que venham a ser atribuídas às Fiduciantes no futuro, de acordo com os artigos 167, 169 e 170 da Lei das Sociedades por Ações ou de qualquer outra forma, bem como direitos ou bônus de subscrição, debêntures conversíveis, partes beneficiárias ou outros valores mobiliários conversíveis em ações representativas do capital social da BSC, ou ainda, ações decorrentes (i) de bonificações às Ações e/ou de desdobramento ou grupamento das Ações, a qualquer tempo e/ou a qualquer título; (ii) de emissão da Companhia (I) em aumentos de capital, a qualquer tempo e/ou a qualquer título, subscritos pela Fiduciante, (II) que venham a

ser adquiridas pela Fiduciante de eventuais terceiros e/ou dos demais acionistas, a qualquer tempo e/ou a qualquer título, (III) decorrentes de conversão ou permuta de quaisquer títulos ou valores mobiliários, os quais se sujeitarão, automaticamente, à alienação fiduciária ora constituída ("Novas Ações" e, juntamente com as Ações, as "Ações Alienadas Fiduciariamente"); e

- c) todos os frutos, rendimentos, reembolso de capital, remuneração e vantagens que forem atribuídos às Ações Alienadas Fiduciariamente, a qualquer título, inclusive, sem limitação, lucros, dividendos, rendimentos, direitos, vantagens, juros sobre capital próprio, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma devidos e a qualquer título distribuídos às Fiduciantes, assim como todas as outras quantias pagas ou a serem pagas às Fiduciantes em decorrência da titularidade das Ações Alienadas Fiduciariamente, ou a elas relacionadas; e quaisquer bens ou títulos nos quais as Ações Alienadas Fiduciariamente sejam convertidas, incluindo quaisquer títulos ou valores mobiliários e demais direitos que porventura, a partir desta data, venham a substituí-las em decorrência de desdobramentos e/ou grupamentos, bem como bens e valores pagos ou distribuídos em razão do cancelamento das Ações Alienadas Fiduciariamente ou de operação societária envolvendo a BSC, desde que afetem as Ações Alienadas Fiduciariamente ("Direitos").

1.1.1. As Fiduciantes obrigam-se a fazer com que as Ações Alienadas Fiduciariamente representem, durante toda a vigência do presente Contrato, [62,00]% ([sessenta e dois por cento]) das ações de emissão da BSC, não obstante quaisquer ações distribuídas no futuro às Fiduciantes estarem automaticamente vinculadas à presente alienação fiduciária a partir de sua emissão e, caso solicitado pela Fiduciária, o presente instrumento deverá ser aditado dentro dos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes, para refletir o acréscimo de ações de emissão da BSC, com o devido registro do aditamento na forma prevista nas Cláusulas 1.1.3 e 3.1 abaixo.

1.1.2. Os atos societários, registros e quaisquer outros documentos representativos das Ações Alienadas Fiduciariamente e/ou dos Direitos deverão ser mantidos na sede da BSC e incorporam-se automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Ações Alienadas Fiduciariamente".

1.1.3. Qualquer direito real de garantia criado nos termos do presente Contrato sobre as Novas Ações e os respectivos Direitos deverá ser considerado criado, aperfeiçoado e em vigor automaticamente após a subscrição ou aquisição das respectivas Novas Ações, a qual será imediatamente informada à Fiduciária. Além disso, as Fiduciantes e a BSC concordam em: (i) celebrar um aditamento ao presente Contrato estabelecendo a alienação fiduciária sobre as Novas Ações, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a emissão, recebimento ou aquisição das Novas Ações conforme modelo constante do Anexo IV a este Contrato; (ii) efetuar o registro e averbação no Livro de Registro de Ações Nominativas da BSC da alienação

fiduciária de tais Novas Ações na forma e prazos da Cláusula Terceira abaixo; e (iii) tomar quaisquer outras providências necessárias de acordo com a legislação aplicável para constituir, aperfeiçoar e manter uma garantia real de primeiro grau sobre referidas Novas Ações em benefício da Fiduciária ou seu cessionário.

1.1.4. O presente Contrato está sujeito a condição resolutiva, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil Brasileiro, a qual consiste na celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA e registro do referido instrumento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente ("Condição Resolutiva").

1.1.5. Sobrevindo a Condição Resolutiva de que trata a Cláusula 1.1.4. acima, o presente Contrato será considerado extinto de pleno direito e para todos os efeitos, nada sendo devido de uma parte à outra a título de multa ou indenização, sendo que, nesta oportunidade, (i) as Partes se outorgarão mutuamente a mais ampla, geral, total, irrevogável e irreatável quitação com relação aos direitos e obrigações exclusivamente relacionadas à Alienação Fiduciária das Ações, às Novas Ações ou aos Direitos, para mais nada reclamar uma da outra seja a que título for; e (ii) as Fiduciantes poderão cancelar a averbação da presente garantia no Livro de Registro de Ações Nominativas da BSC.

1.1.6. Para fins meramente fiscais, o valor de avaliação atribuído pelas Partes para as Ações Alienadas Fiduciariamente é de R\$[119.815.606,00] ([cento e dezenove milhões, oitocentos e quinze mil, seiscentos e seis reais]), com base no valor do patrimônio líquido da BSC conforme previsto em balancete datado de [30 de dezembro de 2015].

1.1.7. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato, que vigorará até que todas as Obrigações Garantidas sejam devidamente cumpridas.

1.2. A transferência da titularidade fiduciária dos Bens Alienados Fiduciariamente, na forma da Cláusula 1.1 acima, operar-se-á mediante o registro do presente Contrato e averbação no Livro de Registro de Ações Nominativas da BSC, nos termos da Cláusula Terceira abaixo, e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, observada a Condição Resolutiva prevista na Cláusula 1.1.4 acima.

1.2.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa em exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

1.3. A partir desta data e durante a vigência deste Contrato, todos e quaisquer Direitos a que fizerem jus as Fiduciantes serão direcionados pela BSC diretamente para conta corrente nº 05458-4, agência 0910, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciária e vinculada à emissão dos CRI IPCA ("Conta Centralizadora IPCA"), na proporção do volume de CRI IPCA.

1.3.1. Desde que todas as Obrigações Garantidas estejam sendo adimplidas, observados os seus respectivos prazos de cura para qualquer descumprimento, e não esteja em curso nenhum Evento de Inadimplemento (conforme abaixo definido), os recursos depositados na Conta Centralizadora IPCA serão liberados em favor das Fiduciárias, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento da solicitação enviada por uma das Fiduciárias ou pela BSC, e depositados em uma ou mais contas correntes de livre movimentação a ser(em) indicada(s) pelas Fiduciárias ("Conta Movimento").

1.3.1.1. Os recursos depositados na Conta Centralizadora IPCA nos termos da Cláusula 1.3 acima serão aplicados pela Fiduciária, na qualidade de administrador da Conta Centralizadora IPCA, em (a) títulos públicos federais, com liquidez diária, (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no Brasil; e (c) operações compromissadas, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País ("Investimento Permitido").

1.3.1.2. A aplicação dos recursos existentes na Conta Centralizadora IPCA em qualquer um dos Investimentos Permitidos fica desde já autorizada pela Devedora, sendo certo que a remuneração obtida através de tais Investimentos Permitidos, líquida de tributos, será de titularidade das Fiduciárias, na proporção das Ações que cada uma for titular, e será transferida às Fiduciárias, na proporção das Ações que cada uma for titular, na forma e prazos previstos na Cláusula 1.3.1 acima.

1.3.2. As Fiduciárias ou a BSC poderão solicitar à Fiduciária, por escrito e na periodicidade máxima de uma vez por mês, o extrato da Conta Centralizadora IPCA que deverá ser entregue pela Fiduciária em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação.

1.3.3. Caso tenha ocorrido ou esteja em curso um Evento de Inadimplemento ou qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas (observados seus respectivos prazos de cura para qualquer descumprimento), todos os valores decorrentes dos Direitos depositados na Conta Centralizadora IPCA permanecerão lá retidos. Exclusivamente na hipótese de que tenha ocorrido ou esteja em curso um Evento de Inadimplemento, os valores retidos na Conta Centralizadora IPCA serão utilizados pela Fiduciária para o pagamento das Obrigações Garantidas. Para tanto, as Fiduciárias conferem desde já à Fiduciária, nos termos do artigo 684 e 685 do Código Civil, os mais amplos e especiais poderes para movimentar a Conta Centralizadora IPCA, incluindo o direito da Fiduciária de, a qualquer

momento, executar ordens para o débito de valores e transferência destes para outras contas correntes para aplicação no pagamento das Obrigações Garantidas devidas.

1.3.3.1. Os valores que venham a ser retidos na Conta Centralizadora IPCA em virtude do disposto na Cláusula 1.3.3 acima passarão automaticamente a integrar a garantia ora constituída.

1.3.3.2. Caso seja sanado o Evento de Inadimplemento ou o descumprimento de Obrigação Garantida que tenha dado causa à retenção sem que tenha ocorrido o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, tais recursos voltarão a ser disponibilizados para a Conta Movimento, na forma da Cláusula 1.3.1 acima, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que comprovadamente cessar o inadimplemento acima referido.

1.3.4. Após depositados na Conta Movimento, os referidos recursos estarão livres dos ônus e gravames constituídos por meio deste Contrato e, portanto, poderão ser livremente utilizados pelas Fiduciantes.

1.3.5. Caso as Fiduciantes, em violação ao disposto no presente Contrato, venham a receber recursos decorrentes dos Direitos de forma diversa da prevista neste Contrato, ou em conta diversa da Conta Centralizadora IPCA, as Fiduciantes os receberão na qualidade de fiéis depositárias e deverão depositar a totalidade dos recursos recebidos indevidamente decorrentes dos Direitos na Conta Centralizadora IPCA, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da verificação do recebimento ("Prazo de Repasse") sob pena de, na hipótese de não cumprimento, arcar com o pagamento de multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês *pro rata temporis*, calculados sobre os referidos valores, apurados desde o término do Prazo de Repasse até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nesta Cláusula, incluindo o pagamento destes encargos.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

2.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 1.362 do Código Civil e no artigo 66-B, *caput*, da Lei nº 4.728/65, as Obrigações Garantidas apresentam as características constantes do Anexo III a este Contrato.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – AVERBAÇÃO E REGISTRO**

3.1. As Fiduciantes obrigam-se, às suas expensas, após a celebração do presente Contrato, ou qualquer aditamento a este Contrato:

- a) a apresentar à Fiduciária (i) este Contrato devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca do Rio de Janeiro e da Comarca de São Paulo até a data de integralização das Debêntures, e (ii) qualquer aditamento devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data do respectivo registro, que não poderá ultrapassar 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva data de assinatura;
- b) a averbar no Livro de Registro de Ações Nominativas da BSC, como requerido nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações, na data da celebração deste Contrato e de qualquer aditamento subsequente nos termos aqui previstos, a seguinte redação: "[11.355.754] ([onze milhões, trezentas e trinta e cinco mil, setecentas e cinquenta e quatro]) ações ordinárias emissão da BSC, sendo [7.975.527] ([sete milhões, novecentos e setenta e cinco mil, quinhentas e vinte e sete]) ações ordinárias detidas pela Aliansce Shopping Centers S.A. e [3.360.227] ([três milhões, trezentas e sessenta mil, duzentas e vinte e sete]) ações ordinárias detidas pela Alsupra Participações Ltda., na presente data ou futuramente, assim como todos os bens, direitos, rendimentos e/ou valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma entregues ou pagos à Aliansce Shopping Centers S.A. e pela Alsupra Participações Ltda., foram alienadas fiduciariamente nos termos do INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS arquivado na sede da BSC, em favor da RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, na qualidade de cessionária dos créditos imobiliários representados pelas das debêntures emitidas pela Aliansce Shopping Centers S.A., nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada da Aliansce Shopping Centers S.A.", e
- c) a apresentar à Fiduciária, (i) até a data de integralização das Debêntures cópia do Livro de Registro de Ações Nominativas da BSC, comprovando a averbação mencionada no item "b" acima, ou (ii) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de assinatura de qualquer aditamento, cópia do Livro de Registro de Ações Nominativas da BSC, comprovando a averbação mencionada no item "b" acima.

3.1.1. As Fiduciantes obrigam-se a manter o registro deste Contrato na forma aqui estabelecida em pleno vigor e efeito perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes até que todas as Obrigações Garantidas sejam integralmente cumpridas, observado o disposto na Cláusula Oitava abaixo e a Condição Resolutiva.

3.1.2. Por meio deste ato, as Fiduciantes permitem que a Fiduciária, ou terceiro por ela autorizado, inspecione todos o(s) Livro(s) de Registro(s) de Ações da BSC, mediante aviso prévio entregue com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência.

3.1.3. Para fins de registro, as Fiduciantes apresentam, neste ato, (i) a Certidão Conjunta Positiva com Efeito de Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União da Devedora; e (ii) a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União da Alsupra, ambas emitidas conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, cuja cópia constitui o Anexo II ao presente Contrato.

#### **CLÁUSULA QUARTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

4.1. Cada Parte presta à outra as declarações e garantias previstas nesta Cláusula, as quais são verdadeiras, completas e precisas na presente data:

- a) é devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;
- b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar e executar o presente Contrato em todos os seus termos;
- c) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações que ora assume (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; (iii) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (iv) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza;
- d) o presente Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os seus termos; e
- e) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade.

4.2. As Fiduciantes declaram e garantem à Fiduciária que:

- a) são legítimas proprietárias dos Bens Alienados Fiduciariamente, os quais se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravame, com exceção dos ônus criados por meio deste Contrato;
- b) não foram cientificadas até a presente data da existência de qualquer litígio, investigação ou processo perante qualquer tribunal arbitral, juízo ou tribunal administrativo com relação aos Bens Alienados Fiduciariamente ou as suas obrigações aqui previstas que esteja pendente ou, no seu melhor conhecimento, seja iminente, e que afete os Bens Alienados Fiduciariamente, qualquer das suas obrigações aqui previstas ou a sua solvência;

- c) a alienação fiduciária sobre os Bens Alienados Fiduciariamente, de acordo com este Contrato, constitui um direito real de garantia válido e eficaz, mediante os registros estabelecidos na Cláusula Terceira acima, e sem concorrência sobre demais garantias que assegurarão o cumprimento das Obrigações Garantidas, não sendo necessária a obtenção de qualquer aprovação governamental, ou quaisquer outros consentimentos, aprovações ou notificações que não tenham sido previamente obtidos, com relação: (i) à criação e manutenção da alienação fiduciária sobre os Bens Alienados Fiduciariamente de acordo com este Contrato; (ii) à assinatura e ao cumprimento das obrigações estabelecidas no presente Contrato; (iii) à validade ou exequibilidade deste Contrato; e (iv) ao exercício, pela Fiduciária, dos direitos conferidos por meio deste Contrato;
- d) têm conhecimento de todos os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures e das Obrigações Garantidas, inclusive cláusulas de eventos de inadimplemento e vencimento antecipado;
- e) não há quaisquer opções remanescentes ou autorizadas, opções de compra, subscrições, direitos, compromissos ou quaisquer outros contratos de qualquer natureza obrigando a BSC a emitir ações ou valores mobiliários que se convertam ou comprovem o direito de comprar ou subscrever ações de emissão da BSC;
- f) a celebração do presente Contrato e o cumprimento das obrigações que ora assumem (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais estejam vinculadas; e (iii) não exigem qualquer consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, exceto pelas devidamente obtidas;
- g) a presente alienação fiduciária é validamente celebrada e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os termos aqui estabelecidos;
- h) estão aptas a observar as disposições previstas neste Contrato e agirão com boa-fé e lealdade durante a sua execução;
- i) as discussões sobre o objeto deste Contrato, da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- j) o Anexo I ao presente Contrato contém a descrição de todas as ações emitidas pela BSC nesta data;
- k) são sujeitos de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e ou contratos relacionados;



- l) não se encontram 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;
- m) as discussões sobre o objeto desta garantia foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- n) foram informadas e avisadas das condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta garantia e que podem influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- o) são responsáveis pela existência e validade dos Bens Alienados Fiduciariamente, sendo que as Ações Alienadas Fiduciariamente encontram-se totalmente subscritas e integralizadas;
- p) foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto da presente alienação fiduciária e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados na negociação;
- q) cumprem e fazem suas respectivas subsidiárias, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846/13, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (i) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (ii) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (iii) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (iv) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas da Fiduciante, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (v) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente a Fiduciária; e
- r) não existem, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico, condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil.

4.2.1. As Fiduciante são solidariamente responsáveis pela veracidade das declarações prestadas na Cláusula 4.2 acima.

4.3. A falsidade de qualquer das declarações prestadas na Cláusula 4.2 acima permitirá que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas, observados os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures.

4.3.1 As Fiduciantes se comprometem a notificar a Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, sobre qualquer alteração das declarações prestadas na Cláusula 4.2 acima que as torne inverídicas, imprecisas e/ou incorretas.

4.4. A BSC, neste ato, se declara ciente e concorda plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato, comparecendo neste instrumento, ainda, para anuir expressamente com a presente alienação fiduciária.

4.5. As Fiduciantes são responsáveis por eventuais prejuízos comprovadamente causados à Fiduciária que decorram direta ou indiretamente da propriedade, ainda que fiduciária, dos Bens Alienados Fiduciariamente.

4.6. As Fiduciantes indenizarão e reembolsarão a Fiduciária bem como seus respectivos sucessores e cessionários (cada um, uma "Parte Indenizada") e manterão cada Parte Indenizada isenta de qualquer responsabilidade, por qualquer perda, incluindo lucros cessantes, danos diretos e indiretos, custos e despesas de qualquer tipo, incluindo, sem limitação, as despesas com honorários advocatícios, que sejam comprovadamente incorridos por referida Parte Indenizada em razão da propriedade, ainda que fiduciária, dos Bens Alienados Fiduciariamente.

## **CLÁUSULA QUINTA - OBRIGAÇÕES**

5.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, as Fiduciantes obrigam-se a:

- a) defender tempestivamente e de forma diligente, no curso ordinário dos seus negócios, os direitos da Fiduciária com relação aos Bens Alienados Fiduciariamente, às suas expensas, contra quaisquer reivindicações e demandas de terceiros, informando, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data que tomar conhecimento do fato, à Fiduciária a ocorrência de tais eventos e as medidas que serão adotadas, colocando à disposição da Fiduciária toda e qualquer documentação para análise, bem como permitindo a reprodução de documentos;
- b) exceto mediante o consentimento prévio e por escrito da Fiduciária, não (i) criar, incorrer ou permitir a existência de qualquer ônus ou gravame sobre os Bens Alienados Fiduciariamente, além da alienação fiduciária objeto deste Contrato; (ii) vender, ceder, alienar ou de qualquer forma transferir os Bens Alienados Fiduciariamente; e (iii) autorizar

o cancelamento da presente alienação fiduciária, sem prévia autorização por escrito da Fiduciária, sendo que qualquer ato contrário ao aqui disposto será considerado nulo de pleno direito;

- c) obter todos os registros, autorizações e averbações para o fim de formalizar a garantia constituída pelo presente Contrato e permitir que a Fiduciária exerça integralmente todos os direitos que lhe são aqui assegurados;
- d) atender, às suas expensas, a qualquer exigência que venha a ser requerida de acordo com a legislação aplicável necessária à preservação, constituição, aperfeiçoamento e prioridade absoluta da alienação fiduciária ora constituída;
- e) tomar quaisquer medidas que sejam necessárias com vistas à validade, eficácia e preservação dos Bens Alienados Fiduciariamente e da garantia criada pelo presente Contrato, bem como defender a si mesma e a Fiduciária, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que afete diretamente os Bens Alienados Fiduciariamente e/ou este Contrato;
- f) manter todas as autorizações necessárias à constituição da garantia objeto deste Contrato e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- g) manter 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, que possam vir a (i) causar impacto adverso relevante na BSC ou em sua condição financeira; ou (ii) anular, alterar, invalidar, questionar ou de forma relevante afetar os direitos da Fiduciária conferidos nos termos deste Contrato;
- h) renunciar a qualquer prerrogativa legal ou direito contratual (incluindo direitos de preferência, *tag along* ou opção), que sejam contrários à constituição da alienação fiduciária em garantia sobre os Bens Alienados Fiduciariamente, ou que possam prejudicar o exercício de quaisquer direitos da Fiduciária conferidos nos termos do presente Contrato;
- i) fazer com que a BSC não compre, resgate ou de qualquer outra forma adquira ou amortize suas ações emitidas, nem reduza seu capital social e/ou emita novas ações, sem o prévio consentimento por escrito da Fiduciária;
- j) não deliberar o pagamento de dividendos e de juros sobre capital próprio, quaisquer outros direitos, proventos, rendimentos ou a remessa, a qualquer título, de recursos pela BSC para as Fiduciantes, em desacordo com o previsto na Cláusula Sexta abaixo;
- k) não celebrar, sem prévia autorização por escrito da Fiduciária, quaisquer acordos de

acionistas ou contratos regulando as relações, direitos e obrigações com relação à BSC;

- l) não propor, isoladamente ou em conjunto com qualquer outro credor, qualquer procedimento visando à declaração de falência ou insolvência da BSC e/ou sua dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção;
- m) não praticar, sem prévio consentimento por escrito da Fiduciária, qualquer ato ou permitir a prática de qualquer ato visando à incorporação, cisão e/ou fusão da BSC ou sua reorganização, liquidação, dissolução, recuperação judicial ou extrajudicial ou a descontinuidade de suas atividades;
- n) mencionar nas demonstrações financeiras, em estrita observância às normas contábeis em vigência, a presente alienação fiduciária;
- o) não aprovar a conversão das Ações Alienadas Fiduciariamente, no todo ou em parte, em qualquer outro tipo de valor mobiliário; e
- p) (i) cumprir de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o funcionamento do Imóvel Garantia; (ii) cumprir de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas a saúde e segurança do trabalho; e (iii) não se utilizar de trabalho infantil ou análogo a escravo. Adicionalmente, as Fiduciárias se obrigam, durante a vigência deste título, a:
  - a. cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando à Fiduciária, sempre que por este solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas nesta cláusula;
  - b. envidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas a segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, se possível mediante condição contratual específica;
  - c. comunicar a Fiduciária, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o funcionamento do Imóvel Garantia;

- d. não utilizar os recursos da Escritura de Emissão de Debêntures em desacordo com as finalidades lá previstas, em especial para o desenvolvimento de atividade de pesquisa ou projeto voltados para obtenção de Organismos Geneticamente Modificados - OGM e seus derivados ou avaliação de biosegurança desses organismos, o que engloba, no âmbito experimental, a construção, cultivo, produção, manipulação, transporte, transferência, importação, exportação, armazenamento, pesquisa, comercialização, consumo, liberação no meio ambiente e ao descarte de OGM e seus derivados;
- e. manter a Fiduciária indene contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas a saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarcir-lo de quaisquer quantias que venha a desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes deste título;
- f. monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da emissão das Debêntures; e
- g. monitorar seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito a impactos ambientais, respeito às legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil.

5.1.1. Constatando-se a ocorrência de trânsito em julgado de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, inclusive em sede de arresto, sequestro ou penhora que acarretem ou possam diretamente acarretar a deterioração dos Bens Alienados Fiduciariamente, as Fiduciantes obrigam-se a reforçar ou complementar a garantia objeto deste Contrato no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados da data em que os titulares dos CRI reunidos em assembleia geral deliberarem nesse sentido. Não obstante o exposto acima, as Partes convencionam que a variação do valor do patrimônio líquido da BSC decorrente do curso ordinário dos seus negócios não implicará na deterioração dos Bens Alienados Fiduciariamente.

5.2. O não cumprimento pelas Fiduciantes ou pela BSC de quaisquer obrigações previstas neste Contrato, inclusive, mas não se limitando, a qualquer transferência não autorizada das Ações Alienadas Fiduciariamente ou Direitos, constituirá um evento de vencimento antecipado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

5.3. A BSC se obriga a não vender ou onerar de qualquer forma as ações de emissão da BSC objeto da alienação fiduciária estabelecida neste Contrato, bem como a Fração Ideal DI e a Fração Ideal IPCA, exceto pelas garantias já existentes ou em processo de registro nesta data e conforme o estabelecido nos Contratos de Garantia, a sua participação no Empreendimento Garantia.

## CLÁUSULA SEXTA - DIREITO DE VOTO E DIVIDENDOS

6.1. Desde que não tenha ocorrido qualquer Evento de Inadimplemento (conforme definido na Cláusula 7.1 abaixo), (i) as Fiduciárias exercerão livremente o direito de voto em relação às Ações Alienadas Fiduciariamente, ficando, contudo, estabelecido que (i.a) as Fiduciárias não exercerão tal direito de voto, nem concederão qualquer consentimento, renúncia ou ratificação, tampouco praticarão qualquer outro ato que, de qualquer maneira, viole os termos do presente Contrato e dos demais Documentos da Operação, e (i.b) a aprovação das matérias abaixo previstas dependerá de prévia e expressa aprovação, por escrito, da Fiduciária; e (ii) todas as vantagens que forem atribuídas expressamente às Ações Alienadas Fiduciariamente, a qualquer título, inclusive lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio e todos os demais proventos ou valores que de qualquer outra forma tenham sido e/ou que venham a ser declarados e ainda não tenham sido distribuídos ("Distribuições"), poderão ser pagos às Fiduciárias, na medida permitida por este Contrato e pela Escritura de Emissão de Debêntures, observado o disposto nas Cláusulas 1.3 e seguintes acima e, uma vez distribuídos, deixarão automaticamente de integrar a garantia ora constituída. Seguem elencadas abaixo as matérias que dependerão da prévia e expressa aprovação, por escrito, da Fiduciária, para serem deliberadas pelas Fiduciárias, nos termos do item (i.b) acima:

- (i) cisão, fusão, incorporação e/ou qualquer reorganização societária que implique em redução do capital social da BSC ou qualquer outra reorganização societária exceto pela Reorganização Societária e a celebração dos documentos correspondentes (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures);
- (ii) qualquer alteração no Estatuto Social da BSC que modifique o objeto social da mesma ou que de qualquer forma prejudique ou afete negativamente a capacidade da BSC de conduzir suas operações conforme atualmente conduzidas;
- (iii) dissolução ou liquidação da BSC, exceto pela Reorganização Societária e a celebração dos documentos correspondentes (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures);
- (iv) requerimento de falência, pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial da BSC; e
- (v) aquisição de participações societárias pela BSC em quaisquer outras sociedades.

6.2. Mediante a ocorrência de um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Cláusula 7.1 abaixo) até que tal evento de inadimplemento tenha sido sanado, (i) o exercício pelas Fiduciárias do direito de voto referentes às Ações Alienadas Fiduciariamente estará sujeito à prévia aprovação por escrito da Fiduciária; e (ii) a BSC obriga-se a depositar quaisquer valores devidos às Fiduciárias, a título de Distribuições, diretamente na Conta Centralizadora IPCA, sendo que os valores depositados passarão a integrar essa garantia para todos os fins e efeitos.

## CLÁUSULA SÉTIMA - EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

7.1. Na hipótese de qualquer Evento de Inadimplemento, consolidar-se-á na Fiduciária a propriedade plena dos Bens Alienados Fiduciariamente, podendo a Fiduciária, a seu exclusivo critério, mediante notificação extrajudicial: (i) vender as Ações Alienadas Fiduciariamente a terceiros, pelo preço, forma de pagamento e demais condições que julgar cabíveis, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, sendo vedada a disposição das Ações Alienadas Fiduciariamente por preço vil, devendo aplicar o preço da venda, assim como todos os demais frutos e rendimentos decorrentes das Ações Alienadas Fiduciariamente, incluindo mas sem se limitar aos Direitos, no pagamento das Obrigações Garantidas e despesas de realização desta alienação fiduciária; (ii) cobrar o pagamento dos Direitos diretamente da BSC; (iii) utilizar a totalidade dos recursos existentes na Conta Centralizadora IPCA, decorrentes dos eventos descritos no presente Contrato, para fins de pagamento dos valores inadimplidos; e (iv) aplicar os recursos obtidos na liquidação e/ou amortização das Obrigações Garantidas e despesas de realização da presente garantia, entregando às Fiduciantes, se houver, o saldo, acompanhado de demonstrativo da operação realizada, tudo na forma do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65 e demais legislações aplicáveis.

7.1.1. Para fins do presente Contrato, é considerado um evento de inadimplemento a ocorrência de qualquer vencimento antecipado automático ou a declaração de vencimento antecipado das Debêntures após a ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado não automático (cada um, um "Evento de Inadimplemento").

7.2. A Fiduciária aplicará o produto da execução da garantia objeto desta garantia fiduciária na seguinte ordem: (i) na liquidação dos custos e despesas razoáveis incorridos para a proteção ou salvaguarda dos direitos da Fiduciária, incluindo, sem limitação, o pagamento de honorários e o reembolso de despesas; e (ii) no pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas; devendo a Fiduciária entregar às Fiduciantes a importância que eventualmente sobejar.

7.3. Caso os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula não sejam suficientes para liquidar as Obrigações Garantidas, as devedoras das Obrigações Garantidas permanecerão responsáveis pelo saldo remanescente atualizado das Obrigações Garantidas até a sua integral quitação.

7.3.1. No exercício de seus direitos e recursos contra as Fiduciantes, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, a Fiduciária poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Fiduciária em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, seguindo as deliberações dos titulares de CRI, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados neste Contrato.

7.4. Na medida do permitido por lei, as Fiduciantes e a BSC renunciam a toda e qualquer reclamação, demanda ou ação que possam ter em face da Fiduciária decorrente do exercício pela Fiduciária dos direitos previstos no presente Contrato. Caso qualquer notificação de uma venda proposta ou de outra forma de alienação das Ações Alienadas Fiduciariamente venha a ser necessária nos termos da lei, referida notificação deverá ser considerada razoável e apropriada se entregue nas formas previstas no presente Contrato, com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da referida venda ou alienação.

7.5. As Fiduciantes concordam e reconhecem expressamente que a Fiduciária poderá praticar todos os atos necessários para a venda e transferência dos Bens Alienados Fiduciariamente, inclusive, conforme aplicável, firmar os respectivos contratos de venda e compra, receber valores, dar quitação e transigir, devendo solicitar todas as averbações, registros e autorizações que porventura sejam necessários para a efetiva venda e transferência dos Bens Alienados Fiduciariamente, observadas as condições de excussão previstas nesta Cláusula.

7.6. As Fiduciantes e a BSC desde já se obrigam a praticar todos os atos que lhes sejam exigíveis e a cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias à realização da venda pública ou privada dos Bens Alienados Fiduciariamente.

7.7. A eventual excussão parcial da garantia fiduciária objeto deste Contrato não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato em benefício da Fiduciária, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de quitação integral das Obrigações Garantidas.

7.8. As Fiduciantes, neste ato, irrevogavelmente nomeiam a Fiduciária como mandatária, nos termos dos Artigos 653 e seguintes do Código Civil, com os mais amplos poderes para tomar, na ocorrência de um Evento de Inadimplemento e até que tal Evento de Inadimplemento tenha sido sanado, todas as providências necessárias e para celebrar qualquer instrumento perante qualquer autoridade governamental e a elaborar e celebrar todos os instrumentos de cessão e transferência das Ações Alienadas Fiduciariamente e Direitos, nos termos da presente Cláusula, e as Fiduciantes neste ato ratificam tudo o que a Fiduciária, como sua mandatária, fizer em virtude do disposto no presente Contrato. As Fiduciantes deverão, caso assim solicitado pela Fiduciária, confirmar e ratificar qualquer venda ou outras providências mediante a celebração e entrega à Fiduciária ou ao comprador ou compradores de todos os instrumentos que possam, de acordo com o critério exclusivo da Fiduciária, ser aconselháveis para os fins da referida confirmação e ratificação. A Fiduciária poderá substabelecer os poderes que lhe são outorgados nos termos desta Cláusula para qualquer terceiro que na qualidade de cessionário da Fiduciária se torne titular da garantia constituída por este Contrato. A nomeação da Fiduciária como procuradora nos termos deste Contrato deverá ser considerada realizada em benefício da Fiduciária, sendo irrevogável e



irretratável nos termos do Artigo 684, e com poderes para atuar em causa própria, nos termos do artigo 117, ambos do Código Civil.

7.9. A garantia prevista no presente Contrato será adicional a quaisquer outras constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, e poderá ser executada de forma isolada, alternativa ou conjuntamente com qualquer outra garantia. A excussão pela Fiduciária da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato não deverá impedir a Fiduciária de executar quaisquer outras garantias constituídas no âmbito da Emissão das Debêntures.

#### **CLÁUSULA OITAVA - TÉRMINO E LIBERAÇÃO**

8.1. A alienação fiduciária em garantia ora constituída será automaticamente extinta mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou mediante a ocorrência da Condição Resolutiva prevista na Cláusula 1.1.4 acima, o que ocorrer primeiro.

#### **CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

9.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços descritos abaixo ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito de tempos em tempos:

Se para as Fiduciárias:

**ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S.A.**

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho

Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301.

Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 2176-7272

Fax: (21) 2176-7273

E-mail: rbotelho@alianscce.com.br

**ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho

Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon

Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 2176-7272

Fax: (21) 2176-7273

E-mail: rbotelho@alianscce.com.br

Se para a Fiduciária:

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte

São Paulo — SP

CEP 01448-000

At.: Departamento de Servicing

Tel.: (11) 3127-2700

E-mail: servicing@rbcapital.com

Se para a BSC:

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho

Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon

Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 2176-7272

Fax: (21) 2176-7273

E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

9.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via fax, via e-mail ou outro meio de transmissão eletrônica.

9.1.2. Para os fins da Cláusula 9.1.1 acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via fax ou via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

9.2. O presente Contrato substitui todos os acordos de vontade anteriormente havidos entre as Partes sobre o mesmo objeto. Existindo conflito entre os termos deste Contrato e os termos de qualquer outra proposta, contrato ou documento de alienação fiduciária de ações, os termos aqui estabelecidos prevalecerão em qualquer hipótese.

9.3. Se uma ou mais disposições contidas neste forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título. Este Contrato será interpretado, em qualquer jurisdição, como se a disposição inválida, ilegal ou inexecutável tivesse sido reformulada de modo que se tornasse válida, legal e executável na medida do que for permitido na referida jurisdição.

9.4. A tolerância ou liberalidade de qualquer das Partes com relação aos direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato não importará novação, extinção ou modificação de qualquer dos direitos, deveres e obrigações aqui assumidos. O disposto nesta Cláusula prevalecerá ainda que

a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

9.5. O presente Contrato é válido entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

9.6. Fica desde já convencionado que as Fiduciárias não poderão ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária. A Fiduciária poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, independentemente de anuência ou autorização das outras Partes, seja a que título for.

9.7. As Partes reconhecem que este Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

9.8. A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pelas Fiduciárias, conforme estabelecem os artigos 497, 806, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

9.9. Para os fins deste instrumento, "Dia Útil" deve significar qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.

9.10. As Partes concordam que o presente Contrato poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, BM&FBOVESPA, CETIP e/ou outros reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI.

9.11. As Fiduciárias respondem por todas as despesas decorrentes da presente garantia, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, despesas estas que integrarão o valor das Obrigações Garantidas, para todos os fins e efeitos.

## **CLÁUSULA DEZ - LEGISLAÇÃO E FORO**

10.1. O presente Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

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

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Rio de Janeiro, [=] de [=] de 2016.

*[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]*

Página de Assinaturas do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em [=] de [=] de 2016, entre a Aliansce Shopping Centers S.A., a Alsupra Participações Ltda., a RB Capital Companhia de Securitização e a BSC Shopping Center S.A.

*Fiduciantes:*

**ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG n°:

CPF/MF n°:

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG n°:

CPF/MF n°:

## ANEXO I

### Descrição das Ações Alienadas Fiduciariamente

|                                | Quantidade de Ações | % Ações  |
|--------------------------------|---------------------|----------|
| Aliancee Shopping Centers S.A. | [7.975.527]         | [43,62]% |
| Alsupra Participações Ltda.    | [3.360.227]         | [18,38]% |
| <u>TOTAL</u>                   | [11.335.754]        | [62],00% |

**ANEXO II**  
**Certidões das Fiduciantes**

### ANEXO III

#### Descrição das Obrigações Garantidas

As Partes declaram, para os fins do artigo 1.362 do Código Civil e no artigo 66-B, *caput*, da Lei nº 4.728/65, as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- a) Devedora: Aliansce Shopping Centers S.A.
- b) Principal: R\$[=] ([=]) relativo às Debêntures IPCA;
- c) Prazo de Pagamento das Debêntures IPCA: As Debêntures IPCA serão amortizadas em parcelas mensais e consecutivas, sendo a primeira devida em [=] de [=] de 2017 e a última em [=] de [=] de 2024, conforme as datas constantes do Anexo [VI] da Escritura de Emissão de Debêntures;
- d) Atualização Monetária e Juros Remuneratórios das Debêntures IPCA: As Debêntures IPCA farão jus a (i) atualização monetária pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação das Debêntures IPCA, e (ii) juros remuneratórios incidentes sobre o saldo devedor do valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA, correspondente a [=]% ([=] por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou a última data de pagamento da remuneração das Debêntures IPCA, a serem pagos mensalmente, sendo a primeira data de pagamento [=] de [=] de 2016 e a última [=] de [=] de 2024, conforme as datas constantes do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures;
- e) Encargos moratórios: Juros moratórios à taxa efetiva de 1,0% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre as quantias em atraso e multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), calculada sobre as quantias em atraso;
- f) Forma de Pagamento: Conforme as datas constantes do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures; e
- g) Data de Vencimento Final das Debêntures IPCA: [=] de [=] de 2024.



## ANEXO IV

### Modelo de Aditamento

#### **[•] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, as partes,

De um lado, como "Fiduciantes":

**ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora"); e

**ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.846.029/0001-09, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social ("Alsupra");

De outro lado, na qualidade de "Fiduciária":

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social.

E, na qualidade de interveniente anuente:

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("BSC").

Para os fins deste instrumento, Fiduciantes, Fiduciária e BSC quando referidas em conjunto, serão adiante designadas como "Partes" e, isoladamente, como "Parte".

#### **CONSIDERANDO QUE:**

- a) em [=] de [=] de 2016, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato");

- b) nos termos previstos na Cláusula 1.1.3 do Contrato, as Partes se comprometeram a celebrar um aditamento ao Contrato em caso de emissão, recebimento ou aquisição de Novas Ações;  
e
- c) as Partes desejam cumprir a obrigação prevista na Cláusula 1.1.3 do Contrato.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Aditamento, que se regerá pelas Cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos utilizados neste Aditamento, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Contrato.

### CLÁUSULA SEGUNDA – ADITAMENTO

2.1 Resolvem as Partes alterar a Cláusula 1.1(a) do Contrato, que passará a vigorar com a seguinte redação:

*"1.1. Pelo presente Contrato, e em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade (i) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários IPCA devidos pela Devedora; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão, à CCI IPCA e aos CRI IPCA, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários IPCA e excussão das Garantias IPCA, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas"), observada a condição resolutiva descrita na Cláusula 1.1.4. abaixo, as Fiduciantes alienam neste ato à Fiduciária, de forma irrevogável e irretratável, os bens descritos abaixo, em conformidade com o disposto no Artigo 40 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações") e no Artigo 66-B da Lei 4.728/65, conforme nova redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931/04, e posteriores alterações ("Bens Alienados Fiduciariamente):*

*d) [•] ([•]) ações ordinárias de emissão da BSC detidas pelas Fiduciantes representativas, nesta data, de 62% (sessenta e dois por cento) do capital social da BSC, conforme descritas no Anexo I do presente Contrato, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, exceto pelo ônus criado por meio deste Contrato ("Ações"); [...]"*

2.2 Resolvem as Partes alterar também o Anexo I do Contrato, que passará a vigorar com a redação constante do Anexo A deste Aditamento.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

3.1 Mediante a assinatura deste Aditamento, as Partes confirmam e reiteram as declarações e garantias prestadas por cada uma delas na Cláusula Quarta do Contrato.

### **CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO**

4.1 Nos termos da Cláusula 1.1.3 do Contrato, as Fiduciantes e a BSC se obrigam efetuar o registro e averbação no Livro de Registro de Ações Nominativas da BSC da alienação fiduciária das Novas Ações objeto deste Aditamento, na forma e prazos da Cláusula Terceira do Contrato.

4.2 Adicionalmente, as Fiduciantes e a BSC se obrigam a apresentar à Fiduciária este Aditamento devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca do Rio de Janeiro e da Comarca de São Paulo, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data do respectivo registro, que não poderá ultrapassar 10 (dez) Dias Úteis contados da assinatura deste Aditamento.

### **CLÁUSULA QUINTA – RATIFICAÇÃO**

5.1 As alterações feitas por meio deste Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem ainda válidas e em vigor todas as obrigações, Cláusulas, termos e condições previstos no Contrato que não tenham sido expressamente alterados nos termos deste Aditamento.

### **CLÁUSULA SEXTA – FORO**

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

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

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

[\*\*\*]

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO X**

---

MINUTA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES DI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES EM  
GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, as partes,

De um lado, como "Fiduciantes":

**ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora"); e

**ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.846.029/0001-09, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social ("Alsupra").

De outro lado, na qualidade de "Fiduciária":

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social.

E, na qualidade de interveniente anuente:

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("BSC").

Para os fins deste instrumento, Fiduciantes, Fiduciária e BSC quando referidas em conjunto, serão adiante designadas como "Partes" e, isolada e indistintamente, como "Parte".

**CONSIDERANDO QUE:**

- a) em [=] de [=] de 2016, a Devedora emitiu [=] ([=]) debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, em até 2 (duas) séries, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), calculado em [=] de [=] de 2016 ("Data de Emissão das Debêntures"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Garantia*

Real, para Colocação Privada da Aliansce Shopping Centers S.A.", celebrado em [=] de [=] de 2016 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), cujos recursos serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes;

b) a BSC subscreverá e integralizará:

- (i) a totalidade das [=] ([=]) Debêntures da 1ª Série da Devedora ("Debêntures DI"), passando a ser titular dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures DI, com valor de principal de R\$ [=] ([=]), 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 DI, a partir da Data de Integralização das Debêntures, correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de [=]% ([=] por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures DI, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários DI");
- (ii) a totalidade das [=] ([=]) Debêntures da 2ª Série da Devedora ("Debêntures IPCA"), passando a ser titular dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures IPCA, com valor de principal de R\$ [=] ([=]), na Data de Emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, (1) corrigidos monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo IBGE ("IPCA") e (2) acrescidos de juros remuneratórios incidentes sobre o saldo devedor do valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA, correspondente a [=]% ([=] por



cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures IPCA, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários IPCA") e, em conjunto com os Créditos Imobiliários DI, "Créditos Imobiliários";

- c) a BSC emitirá até 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários, sendo uma representativa dos Créditos Imobiliários DI ("CCI DI") e outra dos Créditos Imobiliários IPCA ("CCI IPCA", e em conjunto com a CCI DI, as "CCI"), através do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), que serão custodiadas pela 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, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), conforme disposto na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei nº 10.931");
- d) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Instrução CVM 414"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514");
- e) a BSC pretende ceder e a Fiduciária pretende adquirir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado entre a BSC, a Fiduciária e a Devedora ("Contrato de Cessão"), com o propósito de emitir os certificados de recebíveis imobiliários das 128ª e 130ª séries da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização, com lastro na CCI DI e na CCI IPCA, representativas dos Créditos Imobiliários DI e dos Créditos Imobiliários IPCA, respectivamente ("CRI DI" e "CRI IPCA", respectivamente e, em conjunto, os "CRI"), os quais serão ofertados publicamente no mercado de capitais brasileiro, nos termos da Instrução da CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400" e "Oferta", respectivamente);

- f) as CCI representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários integrarão o lastro dos CRI ("Emissão"), conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização*" ("Termo de Securitização");
- g) em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI DI à Fiduciária e da emissão dos CRI DI pela Fiduciária, a BSC, a Devedora e a Alsupra constituirão as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias DI") em favor da Fiduciária, em garantia do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo):
- (i) alienação fiduciária da fração ideal de [36,85]% ([trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos] por cento) ("Fração Ideal DI") do imóvel objeto da matrícula nº [8.078] do [12]º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel Garantia"), onde se localiza o empreendimento comercial denominado "*Bangu Shopping*", situado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Fonseca, nº 240, bem como o respectivo terreno ("Empreendimento Garantia" e "Alienação Fiduciária de Imóvel DI", respectivamente), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Alienação de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI");
  - (ii) cessão fiduciária de [36,85]% ([trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos] por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela BSC decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Garantia, quais sejam a título exemplificativo, as receitas decorrentes dos alugueis fixos e variáveis fixados nos contratos de locação celebrados com os lojistas do Empreendimento Garantia, bem como demais receitas presentes e futuras oriundas da exploração do estacionamento, quiosques, banheiros, merchandising, luvas, outras receitas operacionais e quaisquer receitas advindas de aluguel, bem como exploração das áreas inerentes ao Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões ("Cessão Fiduciária de Recebíveis DI"), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária DI"); e
  - (iii) a alienação fiduciária de [11.335.754] ([onze milhões, trezentas e trinta e cinco mil, setecentas e cinquenta e quatro]) ações ordinárias de emissão da BSC detidas pelas Fiduciárias representativas, nesta data, de [62]% ([sessenta e dois por cento]), sendo [3.360.227] (três milhões, trezentas e sessenta mil, duzentas e vinte e sete) ações ordinárias de titularidade da Alsupra e [7.975.527] ([sete milhões, novecentas e setenta e cinco mil, quinhentas e vinte e sete]) ações ordinárias de titularidade da

Devedora nos termos do presente instrumento (sendo o presente instrumento, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária DI e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI, são doravante denominados como os "Contratos de Garantia DI");

- h) em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI IPCA à Fiduciária e da emissão dos CRI IPCA pela Fiduciária, a BSC, a Devedora e a Alsupra constituirão as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias IPCA" e, em conjunto com as Garantias DI são doravante designadas como "Garantias") em favor da Fiduciária, em garantia do pagamento da totalidade (A) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de juros, multas e penalidades relativas aos créditos decorrentes das Debêntures IPCA; e (B) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI IPCA, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes das Debêntures IPCA e excussão das Garantias IPCA, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas IPCA");
- (iv) alienação fiduciária da fração ideal de [36,85]% ([trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos] por cento) ("Fração Ideal IPCA") do Imóvel Garantia, onde se localiza o Empreendimento Garantia ("Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA"), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Alienação de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA");
- (v) cessão fiduciária de [36,85]% ([trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos] por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela BSC decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Garantia, quais sejam a título exemplificativo, as receitas decorrentes dos alugueis fixos e variáveis fixados nos contratos de locação celebrados com os lojistas do Empreendimento Garantia, bem como demais receitas presentes e futuras oriundas da exploração do estacionamento, quiosques, banheiros, merchandising, luvas, outras receitas operacionais e quaisquer receitas advindas de aluguel, bem como exploração das áreas inerentes ao Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões ("Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA"), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária IPCA"); e
- (vi) a alienação fiduciária de [11.335.754] ([onze milhões, trezentas e trinta e cinco mil, setecentas e cinquenta e quatro]) ações ordinárias de emissão da BSC detidas pelas Fiduciárias representativas, nesta data, de [62]% ([sessenta e dois por cento]),

sendo [3.360.227] (três milhões, trezentas e sessenta mil, duzentas e vinte e sete) ações ordinárias de titularidade da Alsupra e [7.975.527] ([sete milhões, novecentas e setenta e cinco mil, quinhentas e vinte e sete]) ações ordinárias de titularidade da Devedora nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*" (o "Contrato de Alienação Fiduciária de Ações IPCA" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária IPCA e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA, são doravante denominados como os "Contratos de Garantia IPCA" e, os Contratos de Garantia IPCA em conjunto com os Contratos de Garantia DI, são doravante denominados como "Contratos de Garantia");

- i) a RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001-76, o Banco Votorantim 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 das Nações Unidas, n.º 14.171, Torre A, 18º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.588.111/0001-03, e o Banco BTG Pactual 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, n.º 501, 6º andar, Botafogo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 30.306.294/0001-45 (em conjunto, "Coordenadores") são sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e foram contratados pela Fiduciária para realizar a distribuição pública dos CRI por meio do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública sob o Regime de Garantia Firme e Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização*", celebrado entre a Devedora, a Fiduciária e os Coordenadores ("Contrato de Distribuição");
- j) fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão de 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 Contratos de Garantia; (viii) os boletins de subscrição dos CRI; e (ix) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta;
- k) as Fiduciantes, nesta data, detêm a totalidade das ações de emissão da BSC;
- l) as Fiduciantes têm interesse em alienar fiduciariamente à Fiduciária ações ordinárias de emissão da BSC de titularidade das Fiduciantes representativas de [62]% ([sessenta e dois] por cento) do capital social da BSC, da mesma forma que a Fiduciária tem interesse em recebê-la em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo);

- m) a presente alienação fiduciária é constituída sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo); e
- n) as Partes dispuseram do tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas e condições constantes deste instrumento, cuja celebração é pautada pelos princípios da probidade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*" (o "Contrato"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

1.1. Pelo presente Contrato, e em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade, (i) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários DI devidos pela Devedora e cedidos pela BSC à Fiduciária; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão, à CCI DI e aos CRI DI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários DI e excussão das Garantias DI, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas"), observada a condição resolutiva descrita na Cláusula 1.1.4. abaixo, as Fiduciantes alienam neste ato à Fiduciária, de forma irrevogável e irretratável, os bens descritos abaixo, em conformidade com o disposto no Artigo 40 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações") e no Artigo 66-B da Lei 4.728/65, conforme nova redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931/04, e posteriores alterações ("Bens Alienados Fiduciariamente"):

- a) [11.335.754] ([onze milhões, trezentas e trinta e cinco mil, setecentas e cinquenta e quatro]) ações ordinárias de emissão da BSC detidas pelas Fiduciantes representativas, nesta data, de [62,00]% ([sessenta e dois por cento]) do capital social da BSC, conforme descritas no Anexo I do presente Contrato, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, exceto pelo ônus criado por meio deste Contrato ("Ações");
- b) quaisquer ações ordinárias de emissão da BSC que venham a ser atribuídas às Fiduciantes no futuro, de acordo com os artigos 167, 169 e 170 da Lei das Sociedades por Ações ou de qualquer outra forma, bem como direitos ou bônus de subscrição, debêntures conversíveis, partes beneficiárias ou outros valores mobiliários conversíveis em ações representativas do capital social da BSC, ou ainda, ações decorrentes (i) de bonificações às Ações e/ou de desdobramento ou grupamento das Ações, a qualquer tempo e/ou a qualquer título; (ii) de emissão da Companhia (I) em aumentos de capital,

a qualquer tempo e/ou a qualquer título, subscritos pela Fiduciante, (II) que venham a ser adquiridas pela Fiduciante de eventuais terceiros e/ou dos demais acionistas, a qualquer tempo e/ou a qualquer título, (III) decorrentes de conversão ou permuta de quaisquer títulos ou valores mobiliários, os quais se sujeitarão, automaticamente, à alienação fiduciária ora constituída ("Novas Ações" e, juntamente com as Ações, as "Ações Alienadas Fiduciariamente"); e

- c) todos os frutos, rendimentos, reembolso de capital, remuneração e vantagens que forem atribuídos às Ações Alienadas Fiduciariamente, a qualquer título, inclusive, sem limitação, lucros, dividendos, rendimentos, direitos, vantagens, juros sobre capital próprio, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma devidos e a qualquer título distribuídos às Fiduciantes, assim como todas as outras quantias pagas ou a serem pagas às Fiduciantes em decorrência da titularidade das Ações Alienadas Fiduciariamente, ou a elas relacionadas; e quaisquer bens ou títulos nos quais as Ações Alienadas Fiduciariamente sejam convertidas, incluindo quaisquer títulos ou valores mobiliários e demais direitos que porventura, a partir desta data, venham a substituí-las em decorrência de desdobramentos e/ou grupamentos, bem como bens e valores pagos ou distribuídos em razão do cancelamento das Ações Alienadas Fiduciariamente ou de operação societária envolvendo a BSC, desde que afetem as Ações Alienadas Fiduciariamente ("Direitos").

1.1.1. As Fiduciantes obrigam-se a fazer com que as Ações Alienadas Fiduciariamente representem, durante toda a vigência do presente Contrato, [62,00]% ([sessenta e dois por cento]) das ações de emissão da BSC, não obstante quaisquer ações distribuídas no futuro às Fiduciantes estarem automaticamente vinculadas à presente alienação fiduciária a partir de sua emissão e, caso solicitado pela Fiduciária, o presente instrumento deverá ser aditado dentro dos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes, para refletir o acréscimo de ações de emissão da BSC, com o devido registro do aditamento na forma prevista nas Cláusulas 1.1.3 e 3.1 abaixo.

1.1.2. Os atos societários, registros e quaisquer outros documentos representativos das Ações Alienadas Fiduciariamente e/ou dos Direitos deverão ser mantidos na sede da BSC e incorporam-se automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Ações Alienadas Fiduciariamente".

1.1.3. Qualquer direito real de garantia criado nos termos do presente Contrato sobre as Novas Ações e os respectivos Direitos deverá ser considerado criado, aperfeiçoado e em vigor automaticamente após a subscrição ou aquisição das respectivas Novas Ações, a qual será imediatamente informada à Fiduciária. Além disso, as Fiduciantes e a BSC concordam em: (i) celebrar um aditamento ao presente Contrato estabelecendo a alienação fiduciária sobre as Novas Ações, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a emissão, recebimento ou aquisição das Novas Ações conforme modelo constante do Anexo IV a este Contrato; (ii) efetuar o

registro e averbação no Livro de Registro de Ações Nominativas da BSC da alienação fiduciária de tais Novas Ações na forma e prazos da Cláusula Terceira abaixo; e (iii) tomar quaisquer outras providências necessárias de acordo com a legislação aplicável para constituir, aperfeiçoar e manter uma garantia real de primeiro grau sobre referidas Novas Ações em benefício da Fiduciária ou seu cessionário.

1.1.4. O presente Contrato está sujeito a condição resolutiva, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil Brasileiro, a qual consiste na celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI e registro do referido instrumento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente ("Condição Resolutiva").

1.1.5. Sobrevindo a Condição Resolutiva de que trata a Cláusula 1.1.4. acima, o presente Contrato será considerado extinto de pleno direito e para todos os efeitos, nada sendo devido de uma parte à outra a título de multa ou indenização, sendo que, nesta oportunidade, (i) as Partes se outorgarão mutuamente a mais ampla, geral, total, irrevogável e irretroatável quitação com relação aos direitos e obrigações exclusivamente relacionadas à Alienação Fiduciária das Ações, às Novas Ações ou aos Direitos, para mais nada reclamar uma da outra seja a que título for; e (ii) as Fiduciárias poderão cancelar a averbação da presente garantia no Livro de Registro de Ações Nominativas da BSC.

1.1.6. Para fins meramente fiscais, o valor de avaliação atribuído pelas Partes para as Ações Alienadas Fiduciariamente é de R\$[119.815.606,00] ([cento e dezenove milhões, oitocentos e quinze mil, seiscentos e seis reais]), com base no valor do patrimônio líquido da BSC conforme previsto em balancete datado de [30 de dezembro de 2015].

1.1.7. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato, que vigorará até que todas as Obrigações Garantidas sejam devidamente cumpridas.

1.2. A transferência da titularidade fiduciária dos Bens Alienados Fiduciariamente, na forma da Cláusula 1.1 acima, operar-se-á mediante o registro do presente Contrato e averbação no Livro de Registro de Ações Nominativas da BSC, nos termos da Cláusula Terceira abaixo, e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, observada a Condição Resolutiva prevista na Cláusula 1.1.4 acima.

1.2.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa em exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

1.3. A partir desta data e durante a vigência deste Contrato, todos e quaisquer Direitos a que fizerem jus as Fiduciárias serão direcionados pela BSC diretamente para conta corrente nº 05169-7, agência 0910, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciária e vinculada à emissão dos CRI DI ("Conta Centralizadora DI"), na proporção do volume de CRI DI.

1.3.1. Desde que todas as Obrigações Garantidas estejam sendo adimplidas, observados os seus respectivos prazos de cura para qualquer descumprimento, e não esteja em curso nenhum Evento de Inadimplemento (conforme abaixo definido), os recursos depositados na Conta Centralizadora DI serão liberados em favor das Fiduciárias, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento da solicitação enviada por uma das Fiduciárias ou pela BSC, e depositados em uma ou mais contas correntes de livre movimentação a ser(em) indicada(s) pelas Fiduciárias ("Conta Movimento").

1.3.1.1. Os recursos depositados na Conta Centralizadora DI nos termos da Cláusula 1.3 acima serão aplicados pela Fiduciária, na qualidade de administrador da Conta Centralizadora DI, em (a) títulos públicos federais, com liquidez diária, (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no Brasil; e (c) operações compromissadas, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País ("Investimento Permitido").

1.3.1.2. A aplicação dos recursos existentes na Conta Centralizadora DI em qualquer um dos Investimentos Permitidos fica desde já autorizada pela Devedora, sendo certo que a remuneração obtida através de tais Investimentos Permitidos, líquida de tributos, será de titularidade das Fiduciárias, na proporção das Ações que cada uma for titular, e será transferida às Fiduciárias, na proporção das Ações que cada uma for titular, na forma e prazos previstos na Cláusula 1.3.1 acima.

1.3.2. As Fiduciárias ou a BSC poderão solicitar à Fiduciária, por escrito e na periodicidade máxima de uma vez por mês, o extrato da Conta Centralizadora DI que deverá ser entregue pela Fiduciária em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação.

1.3.3. Caso tenha ocorrido ou esteja em curso um Evento de Inadimplemento ou qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas (observados seus respectivos prazos de cura para qualquer descumprimento), todos os valores decorrentes dos Direitos depositados na Conta Centralizadora DI permanecerão lá retidos. Exclusivamente na hipótese de que tenha ocorrido ou esteja em curso um Evento de Inadimplemento, os valores retidos na Conta Centralizadora DI serão utilizados pela Fiduciária para o pagamento das Obrigações Garantidas. Para tanto, as Fiduciárias conferem desde já à Fiduciária, nos termos do artigo 684 e 685 do Código Civil, os mais amplos e especiais poderes para movimentar a Conta



Centralizadora DI, incluindo o direito da Fiduciária de, a qualquer momento, executar ordens para o débito de valores e transferência destes para outras contas correntes para aplicação no pagamento das Obrigações Garantidas devidas.

1.3.3.1. Os valores que venham a ser retidos na Conta Centralizadora DI em virtude do disposto na Cláusula 1.3.3 acima passarão automaticamente a integrar a garantia ora constituída.

1.3.3.2. Caso seja sanado o Evento de Inadimplemento ou o descumprimento de Obrigação Garantida que tenha dado causa à retenção sem que tenha ocorrido o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, tais recursos voltarão a ser disponibilizados para a Conta Movimento, na forma da Cláusula 1.3.1 acima, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que comprovadamente cessar o inadimplemento acima referido.

1.3.4. Após depositados na Conta Movimento, os referidos recursos estarão livres dos ônus e gravames constituídos por meio deste Contrato e, portanto, poderão ser livremente utilizados pelas Fiduciantes.

1.3.5. Caso as Fiduciantes, em violação ao disposto no presente Contrato, venham a receber recursos decorrentes dos Direitos de forma diversa da prevista neste Contrato, ou em conta diversa da Conta Centralizadora DI, as Fiduciantes os receberão na qualidade de fiéis depositárias e deverão depositar a totalidade dos recursos recebidos indevidamente decorrentes dos Direitos na Conta Centralizadora DI, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da verificação do recebimento ("Prazo de Repasse") sob pena de, na hipótese de não cumprimento, arcar com o pagamento de multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês *pro rata temporis*, calculados sobre os referidos valores, apurados desde o término do Prazo de Repasse até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nesta Cláusula, incluindo o pagamento destes encargos.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

2.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 1.362 do Código Civil e no artigo 66-B, *caput*, da Lei nº 4.728/65, as Obrigações Garantidas apresentam as características constantes do Anexo III a este Contrato.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – AVERBAÇÃO E REGISTRO**

3.1. As Fiduciantes obrigam-se, às suas expensas, após a celebração do presente Contrato, ou qualquer aditamento a este Contrato:

- a) a apresentar à Fiduciária (i) este Contrato devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca do Rio de Janeiro e da Comarca de São Paulo até a data de integralização das Debêntures, e (ii) qualquer aditamento devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data do respectivo registro, que não poderá ultrapassar 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva data de assinatura;
- b) a averbar no Livro de Registro de Ações Nominativas da BSC, como requerido nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações, na data da celebração deste Contrato e de qualquer aditamento subsequente nos termos aqui previstos, a seguinte redação: "[11.355.754] ([onze milhões, trezentas e trinta e cinco mil, setecentas e cinquenta e quatro]) ações ordinárias emissão da BSC, sendo [7.975.527] ([sete milhões, novecentos e setenta e cinco mil, quinhentas e vinte e sete]) ações ordinárias detidas pela Aliansce Shopping Centers S.A. e [3.360.227] ([três milhões, trezentas e sessenta mil, duzentas e vinte e sete]) ações ordinárias detidas pela Alsupra Participações Ltda., na presente data ou futuramente, assim como todos os bens, direitos, rendimentos e/ou valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma entregues ou pagos à Aliansce Shopping Centers S.A. e pela Alsupra Participações Ltda., foram alienadas fiduciariamente nos termos do INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS arquivado na sede da BSC, em favor da RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, na qualidade de cessionária dos créditos imobiliários representados pelas das debêntures emitidas pela Aliansce Shopping Centers S.A., nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada da Aliansce Shopping Centers S.A.", e
- c) a apresentar à Fiduciária, (i) até a data de integralização das Debêntures cópia do Livro de Registro de Ações Nominativas da BSC, comprovando a averbação mencionada no item "b" acima, ou (ii) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de assinatura de qualquer aditamento, cópia do Livro de Registro de Ações Nominativas da BSC, comprovando a averbação mencionada no item "b" acima.

3.1.1. As Fiduciantes obrigam-se a manter o registro deste Contrato na forma aqui estabelecida em pleno vigor e efeito perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes até que todas as Obrigações Garantidas sejam integralmente cumpridas, observado o disposto na Cláusula Oitava abaixo e a Condição Resolutiva.

3.1.2. Por meio deste ato, as Fiduciantes permitem que a Fiduciária, ou terceiro por ela autorizado, inspecione todos o(s) Livro(s) de Registro(s) de Ações da BSC, mediante aviso prévio entregue com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência.

3.1.3. Para fins de registro, as Fiduciantes apresentam, neste ato, (i) a Certidão Conjunta Positiva com Efeito de Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União da Devedora; e (ii) a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União da Alsupra, ambas emitidas conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, cuja cópia constitui o Anexo II ao presente Contrato.

#### **CLÁUSULA QUARTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

4.1. Cada Parte presta à outra as declarações e garantias previstas nesta Cláusula, as quais são verdadeiras, completas e precisas na presente data:

- a) é devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;
- b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar e executar o presente Contrato em todos os seus termos;
- c) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações que ora assume (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; (iii) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (iv) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza;
- d) o presente Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os seus termos; e
- e) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade.

4.2. As Fiduciantes declaram e garantem à Fiduciária que:

- a) são legítimas proprietárias dos Bens Alienados Fiduciariamente, os quais se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravame, com exceção dos ônus criados por meio deste Contrato;
- b) não foram cientificadas até a presente data da existência de qualquer litígio, investigação ou processo perante qualquer tribunal arbitral, juízo ou tribunal administrativo com relação aos Bens Alienados Fiduciariamente ou as suas obrigações aqui previstas que esteja pendente ou, no seu melhor conhecimento, seja iminente, e que afete os Bens Alienados Fiduciariamente, qualquer das suas obrigações aqui previstas ou a sua solvência;

- c) a alienação fiduciária sobre os Bens Alienados Fiduciariamente, de acordo com este Contrato, constitui um direito real de garantia válido e eficaz, mediante os registros estabelecidos na Cláusula Terceira acima, e sem concorrência sobre demais garantias que assegurarão o cumprimento das Obrigações Garantidas, não sendo necessária a obtenção de qualquer aprovação governamental, ou quaisquer outros consentimentos, aprovações ou notificações que não tenham sido previamente obtidos, com relação: (i) à criação e manutenção da alienação fiduciária sobre os Bens Alienados Fiduciariamente de acordo com este Contrato; (ii) à assinatura e ao cumprimento das obrigações estabelecidas no presente Contrato; (iii) à validade ou exequibilidade deste Contrato; e (iv) ao exercício, pela Fiduciária, dos direitos conferidos por meio deste Contrato;
- d) têm conhecimento de todos os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures e das Obrigações Garantidas, inclusive cláusulas de eventos de inadimplemento e vencimento antecipado;
- e) não há quaisquer opções remanescentes ou autorizadas, opções de compra, subscrições, direitos, compromissos ou quaisquer outros contratos de qualquer natureza obrigando a BSC a emitir ações ou valores mobiliários que se convertam ou comprovem o direito de comprar ou subscrever ações de emissão da BSC;
- f) a celebração do presente Contrato e o cumprimento das obrigações que ora assumem (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais estejam vinculadas; e (iii) não exigem qualquer consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, exceto pelas devidamente obtidas;
- g) a presente alienação fiduciária é validamente celebrada e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os termos aqui estabelecidos;
- h) estão aptas a observar as disposições previstas neste Contrato e agirão com boa-fé e lealdade durante a sua execução;
- i) as discussões sobre o objeto deste Contrato, da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- j) o Anexo I ao presente Contrato contém a descrição de todas as ações emitidas pela BSC nesta data;
- k) são sujeitos de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e ou contratos relacionados;

- l) não se encontram 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;
- m) as discussões sobre o objeto desta garantia foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- n) foram informadas e avisadas das condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta garantia e que podem influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- o) são responsáveis pela existência e validade dos Bens Alienados Fiduciariamente, sendo que as Ações Alienadas Fiduciariamente encontram-se totalmente subscritas e integralizadas;
- p) foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto da presente alienação fiduciária e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados na negociação;
- q) cumprem e fazem suas respectivas subsidiárias, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846/13, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (i) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (ii) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (iii) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (iv) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas da Fiduciante, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (v) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente a Fiduciária; e
- r) não existem, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico, condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil.

4.2.1. As Fiduciante são solidariamente responsáveis pela veracidade das declarações prestadas na Cláusula 4.2 acima.

4.3. A falsidade de qualquer das declarações prestadas na Cláusula 4.2 acima permitirá que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas, observados os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures.

4.3.1 As Fiduciantes se comprometem a notificar a Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, sobre qualquer alteração das declarações prestadas na Cláusula 4.2 acima que as torne inverídicas, imprecisas e/ou incorretas.

4.4. A BSC, neste ato, se declara ciente e concorda plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato, comparecendo neste instrumento, ainda, para anuir expressamente com a presente alienação fiduciária.

4.5. As Fiduciantes são responsáveis por eventuais prejuízos comprovadamente causados à Fiduciária que decorram direta ou indiretamente da propriedade, ainda que fiduciária, dos Bens Alienados Fiduciariamente.

4.6. As Fiduciantes indenizarão e reembolsarão a Fiduciária bem como seus respectivos sucessores e cessionários (cada um, uma "Parte Indenizada") e manterão cada Parte Indenizada isenta de qualquer responsabilidade, por qualquer perda, incluindo lucros cessantes, danos diretos e indiretos, custos e despesas de qualquer tipo, incluindo, sem limitação, as despesas com honorários advocatícios, que sejam comprovadamente incorridos por referida Parte Indenizada em razão da propriedade, ainda que fiduciária, dos Bens Alienados Fiduciariamente.

## **CLÁUSULA QUINTA - OBRIGAÇÕES**

5.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, as Fiduciantes obrigam-se a:

- a) defender tempestivamente e de forma diligente, no curso ordinário dos seus negócios, os direitos da Fiduciária com relação aos Bens Alienados Fiduciariamente, às suas expensas, contra quaisquer reivindicações e demandas de terceiros, informando, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data que tomar conhecimento do fato, à Fiduciária a ocorrência de tais eventos e as medidas que serão adotadas, colocando à disposição da Fiduciária toda e qualquer documentação para análise, bem como permitindo a reprodução de documentos;
- b) exceto mediante o consentimento prévio e por escrito da Fiduciária, não (i) criar, incorrer ou permitir a existência de qualquer ônus ou gravame sobre os Bens Alienados Fiduciariamente, além da alienação fiduciária objeto deste Contrato; (ii) vender, ceder, alienar ou de qualquer forma transferir os Bens Alienados Fiduciariamente; e (iii) autorizar

o cancelamento da presente alienação fiduciária, sem prévia autorização por escrito da Fiduciária, sendo que qualquer ato contrário ao aqui disposto será considerado nulo de pleno direito;

- c) obter todos os registros, autorizações e averbações para o fim de formalizar a garantia constituída pelo presente Contrato e permitir que a Fiduciária exerça integralmente todos os direitos que lhe são aqui assegurados;
- d) atender, às suas expensas, a qualquer exigência que venha a ser requerida de acordo com a legislação aplicável necessária à preservação, constituição, aperfeiçoamento e prioridade absoluta da alienação fiduciária ora constituída;
- e) tomar quaisquer medidas que sejam necessárias com vistas à validade, eficácia e preservação dos Bens Alienados Fiduciariamente e da garantia criada pelo presente Contrato, bem como defender a si mesma e a Fiduciária, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que afete diretamente os Bens Alienados Fiduciariamente e/ou este Contrato;
- f) manter todas as autorizações necessárias à constituição da garantia objeto deste Contrato e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- g) manter 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, que possam vir a (i) causar impacto adverso relevante na BSC ou em sua condição financeira; ou (ii) anular, alterar, invalidar, questionar ou de forma relevante afetar os direitos da Fiduciária conferidos nos termos deste Contrato;
- h) renunciar a qualquer prerrogativa legal ou direito contratual (incluindo direitos de preferência, *tag along* ou opção), que sejam contrários à constituição da alienação fiduciária em garantia sobre os Bens Alienados Fiduciariamente, ou que possam prejudicar o exercício de quaisquer direitos da Fiduciária conferidos nos termos do presente Contrato;
- i) fazer com que a BSC não compre, resgate ou de qualquer outra forma adquira ou amortize suas ações emitidas, nem reduza seu capital social e/ou emita novas ações, sem o prévio consentimento por escrito da Fiduciária;
- j) não deliberar o pagamento de dividendos e de juros sobre capital próprio, quaisquer outros direitos, proventos, rendimentos ou a remessa, a qualquer título, de recursos pela BSC para as Fiduciantes, em desacordo com o previsto na Cláusula Sexta abaixo;
- k) não celebrar, sem prévia autorização por escrito da Fiduciária, quaisquer acordos de

acionistas ou contratos regulando as relações, direitos e obrigações com relação à BSC;

- l) não propor, isoladamente ou em conjunto com qualquer outro credor, qualquer procedimento visando à declaração de falência ou insolvência da BSC e/ou sua dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção;
- m) não praticar, sem prévio consentimento por escrito da Fiduciária, qualquer ato ou permitir a prática de qualquer ato visando à incorporação, cisão e/ou fusão da BSC ou sua reorganização, liquidação, dissolução, recuperação judicial ou extrajudicial ou a descontinuidade de suas atividades;
- n) mencionar nas demonstrações financeiras, em estrita observância às normas contábeis em vigência, a presente alienação fiduciária;
- o) não aprovar a conversão das Ações Alienadas Fiduciariamente, no todo ou em parte, em qualquer outro tipo de valor mobiliário; e
- p) (i) cumprir de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o funcionamento do Imóvel Garantia; (ii) cumprir de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas a saúde e segurança do trabalho; e (iii) não se utilizar de trabalho infantil ou análogo a escravo. Adicionalmente, as Fiduciárias se obrigam, durante a vigência deste título, a:
  - a. cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando à Fiduciária, sempre que por este solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas nesta cláusula;
  - b. empenhar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas a segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo a escravo, se possível mediante condição contratual específica;
  - c. comunicar a Fiduciária, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o funcionamento do Imóvel Garantia;



- d. não utilizar os recursos da Escritura de Emissão de Debêntures em desacordo com as finalidades lá previstas, em especial para o desenvolvimento de atividade de pesquisa ou projeto voltados para obtenção de Organismos Geneticamente Modificados - OGM e seus derivados ou avaliação de biosegurança desses organismos, o que engloba, no âmbito experimental, a construção, cultivo, produção, manipulação, transporte, transferência, importação, exportação, armazenamento, pesquisa, comercialização, consumo, liberação no meio ambiente e ao descarte de OGM e seus derivados;
- e. manter a Fiduciária indene contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas a saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarcir-lo de quaisquer quantias que venha a desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes deste título;
- f. monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da emissão das Debêntures; e
- g. monitorar seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito a impactos ambientais, respeito às legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil.

5.1.1. Constatando-se a ocorrência de trânsito em julgado de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, inclusive em sede de arresto, sequestro ou penhora que acarretem ou possam diretamente acarretar a deterioração dos Bens Alienados Fiduciariamente, as Fiduciantes obrigam-se a reforçar ou complementar a garantia objeto deste Contrato no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados da data em que os titulares dos CRI reunidos em assembleia geral deliberarem nesse sentido. Não obstante o exposto acima, as Partes convencionam que a variação do valor do patrimônio líquido da BSC decorrente do curso ordinário dos seus negócios não implicará na deterioração dos Bens Alienados Fiduciariamente.

5.2. O não cumprimento pelas Fiduciantes ou pela BSC de quaisquer obrigações previstas neste Contrato, inclusive, mas não se limitando, a qualquer transferência não autorizada das Ações Alienadas Fiduciariamente ou Direitos, constituirá um evento de vencimento antecipado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

5.3. A BSC se obriga a não vender ou onerar de qualquer forma as ações de emissão da BSC objeto da alienação fiduciária estabelecida neste Contrato, bem como a Fração Ideal DI e a Fração Ideal IPCA, exceto pelas garantias já existentes ou em processo de registro nesta data e conforme o estabelecido nos Contratos de Garantia, a sua participação no Empreendimento Garantia.

## CLÁUSULA SEXTA - DIREITO DE VOTO E DIVIDENDOS

6.1. Desde que não tenha ocorrido qualquer Evento de Inadimplemento (conforme definido na Cláusula 7.1 abaixo), (i) as Fiduciárias exercerão livremente o direito de voto em relação às Ações Alienadas Fiduciariamente, ficando, contudo, estabelecido que (i.a) as Fiduciárias não exercerão tal direito de voto, nem concederão qualquer consentimento, renúncia ou ratificação, tampouco praticarão qualquer outro ato que, de qualquer maneira, viole os termos do presente Contrato e dos demais Documentos da Operação, e (i.b) a aprovação das matérias abaixo previstas dependerá de prévia e expressa aprovação, por escrito, da Fiduciária; e (ii) todas as vantagens que forem atribuídas expressamente às Ações Alienadas Fiduciariamente, a qualquer título, inclusive lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio e todos os demais proventos ou valores que de qualquer outra forma tenham sido e/ou que venham a ser declarados e ainda não tenham sido distribuídos ("Distribuições"), poderão ser pagos às Fiduciárias, na medida permitida por este Contrato e pela Escritura de Emissão de Debêntures, observado o disposto nas Cláusulas 1.3 e seguintes acima e, uma vez distribuídos, deixarão automaticamente de integrar a garantia ora constituída. Seguem elencadas abaixo as matérias que dependerão da prévia e expressa aprovação, por escrito, da Fiduciária, para serem deliberadas pelas Fiduciárias, nos termos do item (i.b) acima:

- (i) cisão, fusão, incorporação e/ou qualquer reorganização societária que implique em redução do capital social da BSC ou qualquer outra reorganização societária exceto pela Reorganização Societária e a celebração dos documentos correspondentes (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures);
- (ii) qualquer alteração no Estatuto Social da BSC que modifique o objeto social da mesma ou que de qualquer forma prejudique ou afete negativamente a capacidade da BSC de conduzir suas operações conforme atualmente conduzidas;
- (iii) dissolução ou liquidação da BSC, exceto pela Reorganização Societária e a celebração dos documentos correspondentes (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures);
- (iv) requerimento de falência, pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial da BSC; e
- (v) aquisição de participações societárias pela BSC em quaisquer outras sociedades.

6.2. Mediante a ocorrência de um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Cláusula 7.1 abaixo) até que tal evento de inadimplemento tenha sido sanado, (i) o exercício pelas Fiduciárias do direito de voto referentes às Ações Alienadas Fiduciariamente estará sujeito à prévia aprovação por escrito da Fiduciária; e (ii) a BSC obriga-se a depositar quaisquer valores devidos às Fiduciárias, a título de Distribuições, diretamente na Conta Centralizadora DI, sendo que os valores depositados passarão a integrar essa garantia para todos os fins e efeitos.

## CLÁUSULA SÉTIMA - EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

7.1. Na hipótese de qualquer Evento de Inadimplemento, consolidar-se-á na Fiduciária a propriedade plena dos Bens Alienados Fiduciariamente, podendo a Fiduciária, a seu exclusivo critério, mediante notificação extrajudicial: (i) vender as Ações Alienadas Fiduciariamente a terceiros, pelo preço, forma de pagamento e demais condições que julgar cabíveis, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, sendo vedada a disposição das Ações Alienadas Fiduciariamente por preço vil, devendo aplicar o preço da venda, assim como todos os demais frutos e rendimentos decorrentes das Ações Alienadas Fiduciariamente, incluindo mas sem se limitar aos Direitos, no pagamento das Obrigações Garantidas e despesas de realização desta alienação fiduciária; (ii) cobrar o pagamento dos Direitos diretamente da BSC; (iii) utilizar a totalidade dos recursos existentes na Conta Centralizadora DI, decorrentes dos eventos descritos no presente Contrato, para fins de pagamento dos valores inadimplidos; e (iv) aplicar os recursos obtidos na liquidação e/ou amortização das Obrigações Garantidas e despesas de realização da presente garantia, entregando às Fiduciantes, se houver, o saldo, acompanhado de demonstrativo da operação realizada, tudo na forma do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65 e demais legislações aplicáveis.

7.1.1. Para fins do presente Contrato, é considerado um evento de inadimplemento a ocorrência de qualquer vencimento antecipado automático ou a declaração de vencimento antecipado das Debêntures após a ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado não automático (cada um, um "Evento de Inadimplemento").

7.2. A Fiduciária aplicará o produto da execução da garantia objeto desta garantia fiduciária na seguinte ordem: (i) na liquidação dos custos e despesas razoáveis incorridos para a proteção ou salvaguarda dos direitos da Fiduciária, incluindo, sem limitação, o pagamento de honorários e o reembolso de despesas; e (ii) no pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas; devendo a Fiduciária entregar às Fiduciantes a importância que eventualmente sobejar.

7.3. Caso os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula não sejam suficientes para liquidar as Obrigações Garantidas, as devedoras das Obrigações Garantidas permanecerão responsáveis pelo saldo remanescente atualizado das Obrigações Garantidas até a sua integral quitação.

7.3.1. No exercício de seus direitos e recursos contra as Fiduciantes, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, a Fiduciária poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Fiduciária em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, seguindo as deliberações dos titulares de CRI, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados neste Contrato.

7.4. Na medida do permitido por lei, as Fiduciantes e a BSC renunciam a toda e qualquer reclamação, demanda ou ação que possam ter em face da Fiduciária decorrente do exercício pela Fiduciária dos direitos previstos no presente Contrato. Caso qualquer notificação de uma venda proposta ou de outra forma de alienação das Ações Alienadas Fiduciariamente venha a ser necessária nos termos da lei, referida notificação deverá ser considerada razoável e apropriada se entregue nas formas previstas no presente Contrato, com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da referida venda ou alienação.

7.5. As Fiduciantes concordam e reconhecem expressamente que a Fiduciária poderá praticar todos os atos necessários para a venda e transferência dos Bens Alienados Fiduciariamente, inclusive, conforme aplicável, firmar os respectivos contratos de venda e compra, receber valores, dar quitação e transigir, devendo solicitar todas as averbações, registros e autorizações que porventura sejam necessários para a efetiva venda e transferência dos Bens Alienados Fiduciariamente, observadas as condições de excussão previstas nesta Cláusula.

7.6. As Fiduciantes e a BSC desde já se obrigam a praticar todos os atos que lhes sejam exigíveis e a cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias à realização da venda pública ou privada dos Bens Alienados Fiduciariamente.

7.7. A eventual excussão parcial da garantia fiduciária objeto deste Contrato não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato em benefício da Fiduciária, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de quitação integral das Obrigações Garantidas.

7.8. As Fiduciantes, neste ato, irrevogavelmente nomeiam a Fiduciária como mandatária, nos termos dos Artigos 653 e seguintes do Código Civil, com os mais amplos poderes para tomar, na ocorrência de um Evento de Inadimplemento e até que tal Evento de Inadimplemento tenha sido sanado, todas as providências necessárias e para celebrar qualquer instrumento perante qualquer autoridade governamental e a elaborar e celebrar todos os instrumentos de cessão e transferência das Ações Alienadas Fiduciariamente e Direitos, nos termos da presente Cláusula, e as Fiduciantes neste ato ratificam tudo o que a Fiduciária, como sua mandatária, fizer em virtude do disposto no presente Contrato. As Fiduciantes deverão, caso assim solicitado pela Fiduciária, confirmar e ratificar qualquer venda ou outras providências mediante a celebração e entrega à Fiduciária ou ao comprador ou compradores de todos os instrumentos que possam, de acordo com o critério exclusivo da Fiduciária, ser aconselháveis para os fins da referida confirmação e ratificação. A Fiduciária poderá substabelecer os poderes que lhe são outorgados nos termos desta Cláusula para qualquer terceiro que na qualidade de cessionário da Fiduciária se torne titular da garantia constituída por este Contrato. A nomeação da Fiduciária como procuradora nos termos deste Contrato deverá ser considerada realizada em benefício da Fiduciária, sendo irrevogável e

irretratável nos termos do Artigo 684, e com poderes para atuar em causa própria, nos termos do artigo 117, ambos do Código Civil.

7.9. A garantia prevista no presente Contrato será adicional a quaisquer outras constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, e poderá ser executada de forma isolada, alternativa ou conjuntamente com qualquer outra garantia. A excussão pela Fiduciária da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato não deverá impedir a Fiduciária de executar quaisquer outras garantias constituídas no âmbito da Emissão das Debêntures.

#### **CLÁUSULA OITAVA - TÉRMINO E LIBERAÇÃO**

8.1. A alienação fiduciária em garantia ora constituída será automaticamente extinta mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou mediante a ocorrência da Condição Resolutiva prevista na Cláusula 1.1.4 acima, o que ocorrer primeiro.

#### **CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

9.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços descritos abaixo ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito de tempos em tempos:

Se para as Fiduciantes:

**ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S.A.**

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho

Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301.

Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 2176-7272

Fax: (21) 2176-7273

E-mail: rbotelho@alianscce.com.br

**ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho

Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon

Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 2176-7272

Fax: (21) 2176-7273

E-mail: rbotelho@alianscce.com.br

Se para a Fiduciária:

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte

São Paulo — SP

CEP 01448-000

At.: Departamento de Servicing

Tel.: (11) 3127-2700

E-mail: servicing@rbcapital.com

Se para a BSC:

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho

Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon

Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 2176-7272

Fax: (21) 2176-7273

E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

9.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via fax, via e-mail ou outro meio de transmissão eletrônica.

9.1.2. Para os fins da Cláusula 9.1.1 acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via fax ou via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

9.2. O presente Contrato substitui todos os acordos de vontade anteriormente havidos entre as Partes sobre o mesmo objeto. Existindo conflito entre os termos deste Contrato e os termos de qualquer outra proposta, contrato ou documento de alienação fiduciária de ações, os termos aqui estabelecidos prevalecerão em qualquer hipótese.

9.3. Se uma ou mais disposições contidas neste forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título. Este Contrato será interpretado, em qualquer jurisdição, como se a disposição inválida, ilegal ou inexecutável tivesse sido reformulada de modo que se tornasse válida, legal e executável na medida do que for permitido na referida jurisdição.

9.4. A tolerância ou liberalidade de qualquer das Partes com relação aos direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato não importará novação, extinção ou modificação de qualquer dos direitos, deveres e obrigações aqui assumidos. O disposto nesta Cláusula prevalecerá ainda que

a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

9.5. O presente Contrato é válido entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

9.6. Fica desde já convencionado que as Fiduciárias não poderão ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária. A Fiduciária poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, independentemente de anuência ou autorização das outras Partes, seja a que título for.

9.7. As Partes reconhecem que este Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

9.8. A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pelas Fiduciárias, conforme estabelecem os artigos 497, 806, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

9.9. Para os fins deste instrumento, "Dia Útil" deve significar qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.

9.10. As Partes concordam que o presente Contrato poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, BM&FBOVESPA, CETIP e/ou outros reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI.

9.11. As Fiduciárias respondem por todas as despesas decorrentes da presente garantia, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, despesas estas que integrarão o valor das Obrigações Garantidas, para todos os fins e efeitos.

## **CLÁUSULA DEZ - LEGISLAÇÃO E FORO**

10.1. O presente Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

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

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Rio de Janeiro, [=] de [=] de 2016.

*[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]*



Página de Assinaturas do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em [=] de [=] de 2016, entre a Aliansce Shopping Centers S.A., a Alsupra Participações Ltda., a RB Capital Companhia de Securitização e a BSC Shopping Center S.A.

*Fiduciantes:*

**ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG n°:

CPF/MF n°:

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG n°:

CPF/MF n°:

## ANEXO I

### Descrição das Ações Alienadas Fiduciariamente

|                               | Quantidade de Ações | % Ações  |
|-------------------------------|---------------------|----------|
| Aliance Shopping Centers S.A. | [7.975.527]         | [43,62]% |
| Alsupra Participações Ltda.   | [3.360.227]         | [18,38]% |
| <u>TOTAL</u>                  | [11.335.754]        | [62],00% |

**ANEXO II**  
**Certidões das Fiduciárias**

### ANEXO III

#### Descrição das Obrigações Garantidas

As Partes declaram, para os fins do artigo 1.362 do Código Civil e no artigo 66-B, *caput*, da Lei nº 4.728/65, as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- a) Devedora: Aliansce Shopping Centers S.A.
- b) Principal: R\$[=] ([=]) relativo às Debêntures DI;
- c) Prazo de Pagamento das Debêntures DI: As Debêntures DI serão amortizadas em uma única parcela devida em [=] de [=] de 2021;
- d) Juros Remuneratórios das Debêntures DI: As Debêntures DI farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures DI, correspondente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de [=]% ([=] por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou a última data de pagamento da remuneração das Debêntures DI, a serem pagos mensalmente, sendo a primeira data de pagamento [=] de [=] de 2016 e a última [=] de [=] de 2021, conforme as datas constantes do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures;
- e) Encargos moratórios: Juros moratórios à taxa efetiva de 1,0% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre as quantias em atraso e multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), calculada sobre as quantias em atraso;
- f) Forma de Pagamento: Conforme as datas constantes do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures; e
- g) Data de Vencimento Final das Debêntures DI: [=] de [=] de 2021.

## ANEXO IV

### Modelo de Aditamento

#### **[•] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, as partes,

De um lado, como "Fiduciantes":

**ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora"); e

**ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.846.029/0001-09, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social ("Alsupra");

De outro lado, na qualidade de "Fiduciária":

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social.

E, na qualidade de interveniente anuente:

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("BSC").

Para os fins deste instrumento, Fiduciantes, Fiduciária e BSC quando referidas em conjunto, serão adiante designadas como "Partes" e, isoladamente, como "Parte".

#### **CONSIDERANDO QUE:**

- a) em [=] de [=] de 2016, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato");

- b) nos termos previstos na Cláusula 1.1.3 do Contrato, as Partes se comprometeram a celebrar um aditamento ao Contrato em caso de emissão, recebimento ou aquisição de Novas Ações; e
- c) as Partes desejam cumprir a obrigação prevista na Cláusula 1.1.3 do Contrato.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Aditamento, que se regerá pelas Cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos utilizados neste Aditamento, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Contrato.

### CLÁUSULA SEGUNDA – ADITAMENTO

2.1 Resolvem as Partes alterar a Cláusula 1.1(a) do Contrato, que passará a vigorar com a seguinte redação:

*"1.1. Pelo presente Contrato, e em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade (i) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários DI devidos pela Devedora; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão, à CCI DI e aos CRI DI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários DI e excussão das Garantias DI, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas"), observada a condição resolutiva descrita na Cláusula 1.1.4. abaixo, as Fiduciantes alienam neste ato à Fiduciária, de forma irrevogável e irretratável, os bens descritos abaixo, em conformidade com o disposto no Artigo 40 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações") e no Artigo 66-B da Lei 4.728/65, conforme nova redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931/04, e posteriores alterações ("Bens Alienados Fiduciariamente"):*

*d) [•] ([•]) ações ordinárias de emissão da BSC detidas pelas Fiduciantes representativas, nesta data, de 62% (sessenta e dois por cento) do capital social da BSC, conforme descritas no Anexo I do presente Contrato, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, exceto pelo ônus criado por meio deste Contrato ("Ações"); [...]"*

2.2 Resolvem as Partes alterar também o Anexo I do Contrato, que passará a vigorar com a redação constante do Anexo A deste Aditamento.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

3.1 Mediante a assinatura deste Aditamento, as Partes confirmam e reiteram as declarações e garantias prestadas por cada uma delas na Cláusula Quarta do Contrato.

### **CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO**

4.1 Nos termos da Cláusula 1.1.3 do Contrato, as Fiduciantes e a BSC se obrigam efetuar o registro e averbação no Livro de Registro de Ações Nominativas da BSC da alienação fiduciária das Novas Ações objeto deste Aditamento, na forma e prazos da Cláusula Terceira do Contrato.

4.2 Adicionalmente, as Fiduciantes e a BSC se obrigam a apresentar à Fiduciária este Aditamento devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca do Rio de Janeiro e da Comarca de São Paulo, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data do respectivo registro, que não poderá ultrapassar 10 (dez) Dias Úteis contados da assinatura deste Aditamento.

### **CLÁUSULA QUINTA – RATIFICAÇÃO**

5.1 As alterações feitas por meio deste Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem ainda válidas e em vigor todas as obrigações, Cláusulas, termos e condições previstos no Contrato que não tenham sido expressamente alterados nos termos deste Aditamento.

### **CLÁUSULA SEXTA – FORO**

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

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

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

[\*\*\*]

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO XI**

---

MINUTA DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS IPCA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS  
CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

**I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

de um lado, como "**Fiduciante**":

**(I) BSC SHOPPING CENTER S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social; e

de outro lado, na qualidade de "**Fiduciária**":

**(II) RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social.

E, na qualidade de intervenientes anuentes:

**(III) ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social. ("**Devedora**"); e

**(IV) ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.846.029/0001-09, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social ("**Alsupra**" e, em conjunto com a Devedora, as "**Intervenientes Anuentes**").

Para os fins deste instrumento, Fiduciante, Fiduciária, Devedora e Alsupra, quando referidos em conjunto, serão adiante designados como "**Partes**" e, isolada e indistintamente, como "**Parte**".

**II – CONSIDERANDO QUE:**

- a) em [=] de [=] de 2016, a Devedora emitiu [=] ([=]) debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, em até 2 (duas) séries, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), calculado em [=] de [=] de 2016 ("Data de Emissão das Debêntures"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada da Aliance Shopping Centers S.A.*", celebrado em [=] de [=] de 2016 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), cujos recursos serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes;
- b) a Fiduciante subscreverá e integralizará:
- (i) a totalidade das [=] ([=]) Debêntures da 1ª série da Devedora ("Debêntures DI"), passando a ser titular dos direitos de crédito decorrentes das Debêntures DI, com valor de principal de R\$[=] ([=] 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 DI, a partir da Data de Emissão das Debêntures, correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de [=]% ([=] por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures DI, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais

previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures (“Créditos Imobiliários DI”); e

- (ii) a totalidade das [=] ([=]) Debêntures da 2ª Série da Devedora (“Debêntures IPCA”), passando a ser titular dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures IPCA, com valor de principal de R\$[=] ([=]), na Data de Emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA, a partir da Data de Integralização das Debêntures, correspondente à (1) variação acumulada do IPCA, e (2) juros remuneratórios incidentes sobre o saldo devedor do valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA, correspondente a [=]% ([=] por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures IPCA, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, a atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Escritura de Emissão de Debêntures (“Créditos Imobiliários IPCA” e, em conjunto com Crédito Imobiliários DI, “Créditos Imobiliários”);
- c) a Fiduciante emitirá até 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários, sendo uma representativa dos Créditos Imobiliários DI (“CCI DI”) e a outra dos Créditos Imobiliários IPCA (“CCI IPCA” e, em conjunto com a CCI DI, as “CCI”), por meio do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” celebrado nesta data (“Escritura de Emissão de CCI”), que serão custodiadas pela 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, n.º 4.200, Bloco 08, ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38 (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”), conforme disposto na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei n.º 10.931”);
- d) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nos termos da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor (“Instrução CVM 414”), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei n.º 9.514”);

- e) a Fiduciante pretende ceder e a Fiduciária pretende adquirir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, nos termos do *"Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"*, celebrado entre a Fiduciante, a Fiduciária e a Devedora (*"Contrato de Cessão"*), com o propósito de emitir os certificados de recebíveis imobiliários das séries 128ª e 130ª da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização, com lastro na CCI DI e na CCI IPCA, representativas dos Créditos Imobiliários DI e dos Créditos Imobiliários IPCA, respectivamente (*"CRI DI"* e *"CRI IPCA"*), respectivamente e, em conjunto, os *"CRI"*), os quais serão ofertados publicamente no mercado de capitais brasileiro, nos termos da Instrução da CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (*"Instrução CVM 400"* e *"Oferta"*, respectivamente);
- f) as CCI representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários integrarão o lastro dos CRI (*"Emissão"*), conforme o *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização"* (*"Termo de Securitização"*);
- g) em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI DI à Fiduciária e da emissão dos CRI DI pela Fiduciária, a Fiduciante, a Devedora e a Alsupra constituirão as seguintes garantias (em conjunto, *"Garantias DI"*) em favor da Fiduciária, em garantia do pagamento da totalidade das (A) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de juros, multas e penalidades relativas aos créditos decorrentes das Debêntures DI; e (B) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI DI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes das Debêntures DI e excussão das Garantias DI, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais (*"Obrigações Garantidas DI"*):
  - (i) alienação fiduciária da fração ideal de [36,85]% ([trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos] por cento) (*"Fração Ideal DI"*) do imóvel objeto da matrícula nº 8.078 do 12º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (*"Imóvel Garantia"*), onde se localiza o empreendimento comercial denominado *"Bangu Shopping"*, situado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Fonseca, nº 240, bem como o respectivo terreno (*"Empreendimento Garantia"* e *"Alienação Fiduciária de Imóvel DI"*, respectivamente), a ser constituída por meio do *"Instrumento Particular de Alienação de Imóvel em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária (*"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI"*);

- (ii) a cessão fiduciária de [36,85]% ([trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos] por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela BSC decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Garantia, quais sejam a título exemplificativo, as receitas decorrentes dos alugueis fixos e variáveis fixados nos contratos de locação celebrados com os lojistas do Empreendimento Garantia, bem como demais receitas presentes e futuras oriundas da exploração do estacionamento, quiosques, banheiros, merchandising, luvas, outras receitas operacionais e quaisquer receitas advindas de aluguel, bem como exploração das áreas inerentes ao Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões ("Cessão Fiduciária de Recebíveis DI"), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária DI"); e
  - (iii) a alienação fiduciária de [11.335.754] ([onze milhões, trezentas e trinta e cinco mil, setecentas e cinquenta e quatro]) ações ordinárias de emissão da BSC detidas pelas Fiduciárias representativas, nesta data, de [62]% ([sessenta e dois por cento]), sendo [3.360.227] (três milhões, trezentas e sessenta mil, duzentas e vinte e sete) ações ordinárias de titularidade da Alsupra e [7.975.527] ([sete milhões, novecentas e setenta e cinco mil, quinhentas e vinte e sete]) ações ordinárias de titularidade da Devedora nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*" (o "Contrato de Alienação Fiduciária de Ações DI" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária DI e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI são doravante denominados como os "Contratos de Garantia DI");
- h) em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI IPCA à Fiduciária e da emissão dos CRI IPCA pela Fiduciária, a Fiduciante, a Devedora e a Alsupra constituirão as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias DI IPCA" e, em conjunto com as Garantias DI são doravante designadas como "Garantias") em favor da Fiduciária, em garantia do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo):
- (i) alienação fiduciária da fração ideal de [36,85]% ([trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos] por cento) ("Fração Ideal IPCA") do Imóvel Garantia, onde se localiza o Empreendimento Garantia ("Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA"), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Alienação de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e

- a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA");
- (ii) a presente cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos (conforme definido na Cláusula 1.1 abaixo); e
- (iii) a alienação fiduciária de [11.335.754] ([onze milhões, trezentas e trinta e cinco mil, setecentas e cinquenta e quatro]) ações ordinárias de emissão da BSC detidas pelas Fiduciárias representativas, nesta data, de [62]% ([sessenta e dois por cento]), sendo [3.360.227] (três milhões, trezentas e sessenta mil, duzentas e vinte e sete) ações ordinárias de titularidade da Alsupra e [7.975.527] ([sete milhões, novecentas e setenta e cinco mil, quinhentas e vinte e sete]) ações ordinárias de titularidade da Devedora ("Alienação Fiduciária de Ações IPCA"), por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Devedora, a Alsupra, a Fiduciante e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações IPCA" e, em conjunto com o presente instrumento e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA são doravante denominados como os "Contratos de Garantia IPCA" e, os Contratos de Garantia IPCA em conjunto com os Contratos de Garantia DI, são doravante denominados como "Contratos de Garantia");
- i) a RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001-76, o Banco Votorantim 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 das Nações Unidas, n.º 14.171, Torre A, 18º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.588.111/0001-03, e o Banco BTG Pactual 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, n.º 501, 6º andar, Botafogo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 30.306.294/0001-45 (em conjunto, "Coordenadores") são sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e foram contratados pela Fiduciária para realizar a distribuição pública dos CRI por meio do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme e Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização*", celebrado entre a Devedora, a Fiduciária e os Coordenadores ("Contrato de Distribuição");
- j) fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão de 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 Contratos de Garantia; (ix) os boletins de subscrição dos CRI; e (ix) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta;
- k) a Fiduciante tem interesse em ceder fiduciariamente à Fiduciária os Direitos Creditórios Cedidos (conforme definido na Cláusula 1.1 abaixo), da mesma forma que a Fiduciária tem interesse em recebê-los em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo);
- l) a presente cessão fiduciária é constituída sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo); e
- m) as Partes dispuseram do tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas e condições constantes deste instrumento, cuja celebração é pautada pelos princípios da probidade e boa-fé.

**RESOLVEM**, as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato"), que se regerá pelos termos e condições a seguir:

### **III – CLÁUSULAS**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA**

1.1. Em garantia do cumprimento da totalidade (i) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários IPCA devidos pela Devedora e cedidos pela Fiduciante à Fiduciária; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão, à CCI IPCA e aos CRI IPCA, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários IPCA e excussão das Garantias IPCA, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante, neste ato, [observada a condição suspensiva descrita na Cláusula 1.1.3 abaixo,] cede fiduciariamente à Fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/1997 e das demais disposições legais aplicáveis, os seguintes direitos creditórios:

a) o percentual de 36,85% (trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) sobre os direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da exploração comercial da área atual do Empreendimento Garantia, totalizando 58.347m<sup>2</sup> (cinquenta e oito mil, trezentos e quarenta e sete metros quadrados) de área bruta locável ("ABL"), nos quais estão localizados atualmente diversos salões comerciais, salas de cinema, quiosques, banheiros e postos de atendimento bancário ("Lojas"), incluindo-se em tais direitos creditórios, mas não se limitando, a ("Direitos Creditórios Exploração");

i) todos os direitos referentes à negociação, cobrança e recebimento de cessão de direito de uso e infraestrutura técnica (CDU), taxas de transferência e quaisquer outros encargos devidos pelos lojistas à Fiduciante em razão das atividades desenvolvidas no Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões. Para fins deste item, considera-se "CDU", a importância paga pelos lojistas como retribuição pelos estudos técnicos realizados pela Fiduciante, envolvendo pesquisas de mercado, estudos de viabilidade econômica, de projetos e de alocação do *tenant mix*, garantia de reserva de espaço e direito de participar da estrutura organizacional do Empreendimento Garantia;

ii) todos os direitos referentes aos aluguéis fixos e variáveis decorrentes das locações e sublocações devidas pelos lojistas cujas Lojas estão localizadas no Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões, conforme listados no Anexo I deste instrumento, sendo certo que a composição das Lojas relacionadas no Anexo I poderá ser alterada pela Fiduciante no curso desta Cessão Fiduciária, conforme o estabelecido na Cláusula 6.2(I) abaixo;

iii) todos os direitos decorrentes da exploração comercial dos respectivos estacionamentos; e

iv) todos os demais direitos creditórios que a Fiduciante venha a deter com relação ao Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, incluindo, mas não se limitando, a: (i) os direitos creditórios decorrentes de áreas atualmente vagas e/ou ainda não exploradas, tais como os direitos creditórios decorrentes da exploração de quaisquer quiosques; e (ii) aos direitos creditórios decorrentes dos aluguéis a serem pagos por lojistas que venham a substituir os atuais lojistas do Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões e as novas áreas de estacionamento;

- b) todos os valores referentes aos Direitos Creditórios Exploração que sejam depositados na conta corrente vinculada ("Conta de Arrecadação") de nº [0003653-6], mantida pela Fiduciante junto à agência [2373] do Banco Bradesco S.A. ("Agente Arrecadador"), cuja movimentação será feita exclusivamente pelo Agente Arrecadador, na qual a Fiduciante fará com que sejam pagos todos os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios de Exploração, exceto pelos decorrentes da exploração do estacionamento, os quais serão transferidos pela Fiduciante para a Conta de Arrecadação semanalmente ("Direitos Creditórios Conta" e, em conjunto com os Direitos Creditórios de Exploração, "Direitos Creditórios Cedidos").

1.1.1. As Partes desde já concordam que a Fiduciante poderá substituir, a qualquer momento, o Agente Arrecadador por qualquer outro banco de primeira linha, incluindo, mas não se limitando a hipótese na qual o Agente Arrecadador não esteja cumprindo as suas funções descritas neste instrumento e no instrumento pelo qual foi contratado, independentemente de qualquer aprovação prévia pela Fiduciária ou pelos titulares dos CRI. Para fins deste Contrato, será considerado "banco de primeira linha" a instituição financeira para a qual a nota de classificação de risco mais recente atribuída pela Fitch Ratings Brasil Ltda., pela Standard & Poor's Rating Services e/ou pela Moody's América Latina Ltda. seja igual ou superior a AA ou seu equivalente em escala nacional.

1.1.1.1. Em caso de substituição do Agente Arrecadador, as Partes desde já se comprometem a celebrar aditamento a este Contrato de forma a alterar a definição da Conta de Arrecadação e as demais disposições deste Contrato conforme necessário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da contratação do novo Agente Arrecadador.

1.1.2. A Fiduciante, desde já, concorda que todos os frutos, rendimentos e aplicações relativas aos Direitos Creditórios Cedidos, bem como os direitos creditórios decorrentes da existência de valores depositados na Conta Centralizadora IPCA (conforme abaixo definida) decorrentes aos Direitos Creditórios Cedidos, constituem o objeto da presente garantia, integrando a definição de "Direitos Creditórios Cedidos" para todos os fins deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, autorizando a Fiduciária a praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento desse Contrato, incluindo, mas sem se limitar a, bloqueios, transferências, retenções e aplicações dos Direitos Creditórios Cedidos, nos termos previstos no presente Contrato.

[Nota: Pendente Bookbuilding.]

1.1.3. Este Contrato é assinado sob condição suspensiva nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro ("Condição Suspensiva"), sendo tal condição o registro dos termos de

liberação necessários à liberação de, no mínimo, [=]% (=) por cento) dos direitos creditórios objeto deste Contrato, nos termos do (i) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos Locatícios em Garantia, celebrado em 15 de setembro de 2009 entre a Fiduciante, a Aliansce e a RB Capital Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.559.006/0001-91 ("RB Capital Securitizadora"), e do (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos Locatícios em Garantia, celebrado em 29 de dezembro de 2009, nos competentes (a) Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, RJ, e (b) Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP. Após a implementação da Condição Suspensiva, este Contrato tornar-se-á válido e eficaz de pleno direito.

1.1.4. De acordo com a Cláusula 6.3 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, os termos de liberação mencionados na Cláusula 1.1.3 acima, deverão ser (a) registrados junto ao(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, RJ em até 1 (um) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI, ou (b) registrado junto ao(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de integralização dos CRI.

1.1.5. Para fins de satisfação da Condição Suspensiva, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária uma cópia do termo de liberação mencionado na Cláusula 1.1.3 acima registrado junto aos Cartório de Registro de Títulos e Documentos. As Partes concordam que, após a satisfação da Condição Suspensiva, a presente cessão fiduciária se tornará automaticamente eficaz, independentemente de aditamento ao presente Contrato.

1.1.6. Para os fins da devida constituição desta cessão fiduciária, a Fiduciante, a Devedora e a Alsupra declaram conhecer e aceitar todos os termos e condições deste Contrato e dos demais Documentos da Operação.

1.2. [Observada a Condição Suspensiva,] a transferência da titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos, pela Fiduciante à Fiduciária, operar-se-á mediante o registro deste Contrato, nos termos da Cláusula Terceira abaixo e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula Décima abaixo.

1.2.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente cessão fiduciária.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

2.1. Sem limitar a definição de Obrigações Garantidas constante da Cláusula 1.1 acima, as Partes declaram, para os fins do art. 18 da Lei nº 9.514/1997, que as Obrigações Garantidas apresentam as características constantes do Anexo II a este Contrato.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – REGISTRO**

3.1. A Fiduciante obriga-se a realizar, às suas expensas, o registro (i) do presente Contrato nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e de São Paulo, Estado de São Paulo até a Primeira Data de Integralização das Debêntures, e (ii) de eventuais aditamentos em até 10 (dez) Dias Úteis no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das cidades do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e de São Paulo, Estado de São Paulo, contados da respectiva data de assinatura.

3.1.1. Caso seja feita qualquer exigência para o registro dos seus eventuais aditamentos, pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, o prazo indicado na Cláusula 3.1 acima será prorrogado automaticamente por igual período, exclusivamente para o cumprimento das referidas exigências.

3.1.2. Caso a Fiduciante não efetue o registro do presente Contrato nos termos acima referidos, fica a Fiduciária, sem prejuízo de caracterizar descumprimento de obrigação não pecuniária por parte da Fiduciante e seus efeitos nos demais Contratos da Operação, autorizada a proceder ao mencionado registro, devendo a Fiduciante arcar e/ou reembolsar, conforme o caso, todas as despesas incorridas pela Fiduciária para tanto.

3.1.3. A Fiduciante obriga-se a manter o registro deste Contrato na forma aqui estabelecida em pleno vigor e efeito perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes até que todas as Obrigações Garantidas sejam integralmente cumpridas, observado o disposto na Cláusula Décima abaixo.

3.1.4. A Fiduciante deverá enviar à Fiduciária cópia deste Contrato ou dos seus eventuais aditamentos, conforme o caso, devidamente registrada, no prazo de 2 (dois) dias úteis a contar da data da obtenção do respectivo registro.

### **CLÁUSULA QUARTA – REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA**

4.1. A Fiduciária reconhece e concorda, neste ato, que a Fiduciante poderá realizar uma reorganização societária que envolva cisão, fusão ou incorporação da Fiduciante, da Alsupra e/ou da Devedora e que resulte na transferência de fração ideal ou da totalidade do Imóvel Garantia, direta ou indiretamente, para a Devedora ou para a Alsupra ("Reorganização Societária").

4.2. Na hipótese de realização da Reorganização Societária, a presente cessão fiduciária permanecerá válida em todos os seus termos e condições, para todos os fins e efeitos, sendo certo que a Devedora e/ou a Alsupra, conforme o caso, assumirá solidariamente todas as obrigações da Fiduciante conferidas no âmbito deste Contrato, se obrigando, neste ato, a celebrar quaisquer aditamentos a este Contrato necessários para refletir tal Reorganização Societária no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da assinatura dos documentos relativos à Reorganização Societária.

4.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.2 acima, as Partes comprometem-se a celebrar e levar a registro junto aos cartórios competentes todo e qualquer documento necessário à formalização da transferência da titularidade do Imóvel Garantia e manutenção da presente garantia fiduciária, devendo a Fiduciante arcar com todas as despesas relacionadas.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

5.1. Cada Parte declara e garante à outra que as afirmações a seguir são verdadeiras, completas e precisas na presente data:

- a) é sociedade legalmente organizada e existente de acordo com as leis brasileiras;
- b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar e executar o presente Contrato em todos os seus termos;
- c) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações que ora assume (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; (iii) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (iv) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, sendo que os signatários deste Contrato têm poderes e foram devidamente autorizados a celebrar este instrumento;
- d) o presente Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os seus termos;
- e) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;
- f) não depende economicamente da outra Parte;

- g) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- h) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- i) é sujeito de direito com experiência em contratos semelhantes a este Contrato e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados; e
- j) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade.

5.2. A Fiduciante declara e garante à Fiduciária que, na presente data:

- a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir as obrigações nele assumidas;
- b) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes e/ou se encontram legitimamente outorgados para assumir em nome da Fiduciante as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- c) os Direitos Creditórios Cedidos, bem como os respectivos contratos de locação são consubstanciados em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e condições dos instrumentos que os formalizam;
- d) os Direitos Creditórios Cedidos encontram-se, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, com exceção deste Contrato [e dos Direitos Creditórios Cedidos a serem liberados da garantia de cessão fiduciária, nos termos da Cláusula 1.1.3 acima, para que seja implementada a Condição Suspensiva], não sendo do conhecimento da Fiduciante a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Fiduciante de celebrar este Contrato ou ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios Cedidos em garantia das Obrigações Garantidas; [Nota: Inserir em caso do exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar.]

- e) não constituirá sobre os Direitos Creditórios Cedidos quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, inclusive em razão da Reorganização Societária, com exceção deste Contrato;
- f) é senhora e legítima titular, sem ônus ou restrições de qualquer espécie, de direitos creditórios presentes e futuros em decorrência da locação ou sublocação, atuais e futuras, das Lojas do Empreendimento Garantia, o qual possui uma área bruta locável igual à ABL;
- g) a cobrança dos Direitos Creditórios Exploração será feita (a) com relação aos Direitos Creditórios Exploração listados no item “ii”, da alínea “a”, da Cláusula 1.1 acima, única e exclusivamente por meio de boleto bancário a ser emitido e distribuído pelo Agente Arrecadador, conforme instruções da Fiduciante, ou (b) com relação aos Direitos Creditórios Exploração listados nos itens “i” “iii” e “iv”, da alínea (a), da Cláusula 1.1 acima, por meio de boleto bancário ou por meio de depósito na Conta de Arrecadação, conforme aplicável. Assim, os Direitos Creditórios Exploração obrigatoriamente transitarão pela Conta de Arrecadação, sendo que o Agente Arrecadador efetuará a transferência de tais valores diretamente para a Conta Centralizadora IPCA (conforme abaixo definida), nas condições e prazos previstos deste Contrato;
- h) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos, procedimentos arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante, em qualquer instância ou tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios Cedidos, a Conta de Arrecadação, ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato;
- i) não tem conhecimento da existência de danos ambientais, restrições urbanísticas, sanitárias de acesso ou segurança no Empreendimento Garantia que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios Cedidos ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato;
- j) o Empreendimento Garantia está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar adversamente os Direitos Creditórios Cedidos ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato;
- k) mediante a efetivação dos registros mencionados na Cláusula Terceira acima, o presente Contrato criará um direito real de garantia válido e eficaz sobre os Direitos Creditórios Cedidos, em benefício da Fiduciária, oponível contra a Fiduciante e todos os seus credores;



- l) não foi cientificada até a presente data da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, o Empreendimento Garantia que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios Cedidos ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato;
- m) cumpre e faz suas respectivas subsidiárias, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846/13, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (i) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (ii) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (iii) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (iv) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas da Fiduciante, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (v) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente a Fiduciária;
- n) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações exigíveis ao funcionamento da Fiduciante e do Empreendimento Garantia foram regularmente obtidos e encontram-se vigentes;
- o) a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos 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, do Código Tributário Nacional, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005;
- p) a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos nos termos deste Contrato não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Fiduciante e a Fiduciária;

- q) não está se utilizando do Empreendimento Garantia 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; e
- r) não existem, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil.

5.3. A Fiduciante se compromete a notificar a Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, sobre qualquer alteração das declarações prestadas na Cláusula 5.2 acima que as torne inverídicas, imprecisas e/ou incorretas.

5.4 A falsidade de qualquer das declarações prestadas na Cláusula 5.2 acima permitirá que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas do Fiduciante antecipadamente vencidas, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

6.1. A Fiduciária se reserva desde já a faculdade de utilizar os direitos e prerrogativas previstos nos artigos 19 e 20 da Lei nº 9.514/1997.

6.2. Durante a vigência deste Contrato, a Fiduciante obriga-se a:

- a) não vender, ceder, integralizar, transferir ou, de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar os Direitos Creditórios Cedidos, enquanto estiverem sujeitos ao presente Contrato, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária;
- b) não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato, ou ser parte em qualquer contrato, que resulte ou possa resultar na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre os Direitos Creditórios Cedidos, bem como de qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer dos Direitos Creditórios Cedidos ou que poderia, por qualquer razão, ser inconsistente com o direito da Fiduciária aqui instituído, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito da Fiduciária previsto neste Contrato;
- c) salvo se expressa e previamente autorizado pela Fiduciária ou, ainda, exceto por determinação legal, não alterar ou permitir a alteração da forma de cálculo da receita líquida advinda: (i) dos contratos de locação ou sublocação, originadores dos Direitos Creditórios

Cedidos; e/ou (ii) da exploração comercial das respectivas áreas comuns e/ou privativas, que possam resultar, de forma direta ou indireta, em diminuição significativa da referida receita líquida. O disposto nesta alínea não prejudica a negociação dos termos dos contratos de locação e sublocação pela Devedora e pela Fiduciante com os devedores dos Direitos Creditórios Cedidos, tampouco alterações no *tenant mix* de lojistas e divisão quanto a futuros lojistas, observadas as disposições de reforço constantes deste Contrato;

- d) caso haja o inadimplemento no todo ou em parte dos Direitos Creditórios Cedidos, cobrar de forma diligente, no curso ordinário dos seus negócios, os respectivos devedores, por si ou por meio de terceiros, na forma prevista neste Contrato, nos respectivos contratos de locação ou sublocação, ou ainda, na legislação aplicável;
- e) atender às eventuais solicitações da Fiduciária, na forma prevista neste Contrato, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de solicitação por escrito, exceto se outro prazo específico estiver previsto neste Contrato ou na respectiva solicitação;
- f) salvo se previamente autorizado pela Fiduciária ou, ainda, exceto por determinação legal, não alterar ou permitir a alteração de qualquer disposição das normas regedoras do Empreendimento Garantia que possam resultar diretamente em diminuição da receita líquida dos Direitos Creditórios Cedidos, de forma a comprovadamente prejudicar o adimplemento das Obrigações Garantidas;
- g) salvo se previamente autorizado pela Fiduciária ou, ainda, exceto por determinação legal, não alterar ou permitir a alteração, exceto por determinação legal, de qualquer disposição do contrato celebrado com o Agente Arrecadador relativo à cobrança dos Direitos Creditórios Cedidos e a Conta de Arrecadação;
- h) direcionar ou fazer com que seja direcionada a totalidade dos recursos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos para a Conta de Arrecadação e posteriormente para a Conta Livre Movimentação (conforme abaixo definida) de titularidade da Fiduciante ou para a Conta Centralizadora IPCA (conforme abaixo definida) de titularidade da Fiduciária, nos termos previstos na Cláusula 8.2 deste Contrato;
- i) manter a Conta de Arrecadação aberta durante todo o período de vigência deste Contrato, observada a possibilidade de substituição do Agente Arrecadador constante da Cláusula 1.1.1.1 acima;

- j) arcar com o pagamento de quaisquer impostos, taxas, contribuições, tributos, encargos, despesas ou custos de qualquer natureza que incidam sobre a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato e seus eventuais aditamentos;
- k) enviar para a Fiduciária (i) relatório relativo à performance do Empreendimento Garantia, em formato a ser acordado entre as Partes, sempre que solicitado pela Fiduciária, observada a periodicidade máxima de 1 (uma) vez a cada 12 (doze) meses, em até 10 (dez) dias úteis após o recebimento de solicitação da Fiduciária neste sentido; e (ii) até o 5º (quinto) Dia útil de cada mês, extrato da Conta de Arrecadação compreendendo as movimentações ocorridas no mês imediatamente anterior;
- l) providenciar a atualização das informações previstas no Anexo I deste Contrato, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de solicitação da Fiduciária nesse sentido, sendo que tal solicitação somente poderá ser efetuada, no máximo, 1 (uma) vez a cada semestre, mediante a celebração de aditamento ao presente Contrato independentemente de autorização dos titulares de CRI nesse sentido. Para os fins do estabelecido acima, a Fiduciária deverá solicitar à Fiduciante a atualização das informações previstas no Anexo I deste Contrato 1 (uma) vez a cada semestre. Sem prejuízo da periodicidade semestral acima prevista, caso quaisquer das Obrigações Garantidas estejam em mora ou quando da ocorrência de um Evento de Inadimplemento, a Fiduciante deverá providenciar referida atualização em até 10 (dez) Dias Úteis contados na data de solicitação da Fiduciária nesse sentido, na periodicidade que entender necessária. Para os fins deste item, as Partes celebrarão um aditamento na forma do Anexo III, que deverá ser levado a registro nos mesmos cartórios em que o presente Contrato será registrado, às expensas da Fiduciante;
- m) não substituir o Agente Arrecadador sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, exceto na forma prevista na Cláusula 1.1.1.1 acima e desde que sejam celebrados instrumentos com o novo agente arrecadador em termos e condições substancialmente similares ao constantes do contrato de abertura da Conta de Arrecadação e das demais normas de arrecadação e transferência dos Direitos Creditórios Cedidos em vigor nesta data;
- n) celebrar todos e quaisquer documentos necessários à manutenção da cessão fiduciária objeto deste Contrato, caso a exploração do estacionamento do Empreendimento Garantia venha a ser realizada por terceiros, caso em que caberá à Fiduciante obter a concordância expressa de referidos terceiros em relação a todos os termos e condições deste Contrato, previamente ao início da exploração do estacionamento do Empreendimento Garantia;

- o) **(i)** cumprir de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o funcionamento do Imóvel Garantia; **(ii)** cumprir de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas a saúde e segurança do trabalho; e **(iii)** não se utilizar de trabalho infantil ou análogo a escravo. Adicionalmente, a Fiduciante se obriga, durante a vigência deste Contrato, a:
- I. cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando à Fiduciária, sempre que por este solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas nesta Cláusula;
  - II. envidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas a segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo;
  - III. comunicar imediatamente a Fiduciária, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o funcionamento do Imóvel Garantia;
  - IV. não utilizar os recursos da Escritura de Emissão de Debêntures em desacordo com as finalidades lá previstas, em especial para o desenvolvimento de atividade de pesquisa ou projeto voltados para obtenção de Organismos Geneticamente Modificados - OGM e seus derivados ou avaliação de biosegurança desses organismos, o que engloba, no âmbito experimental, a construção, cultivo, produção, manipulação, transporte, transferência, importação, exportação, armazenamento, pesquisa, comercialização, consumo, liberação no meio ambiente e ao descarte de OGM e seus derivados;
  - V. manter a Fiduciária indene contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas a saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarcir-lo de quaisquer quantias que venha a desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes deste título;

- VI. monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da emissão das Debêntures; e
  - VII. monitorar seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito a impactos ambientais, respeito às legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil.
- p) enviar ao Agente Arrecadador, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato, notificação nos termos do Anexo IV deste Contrato;
  - q) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas neste Contrato até a data da subscrição e integralização dos CRI, e a manter a Fiduciária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração;
  - r) encaminhar à Fiduciária, no dia útil imediatamente seguinte à data do recebimento da citação, cópia de pedido de falência contra si apresentado por terceiros 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 relacionados à Emissão;
  - s) encaminhar à Fiduciária, na data de sua deliberação, cópia de qualquer proposta de pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução e/ou liquidação aprovada por seus órgãos societários;
  - t) efetuar, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, os respectivos lançamentos contábeis correspondentes à cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos à Fiduciária;
  - u) informar em até 3 (três) Dias Úteis do conhecimento ou em prazo inferior, caso o prazo para a resposta assim exija, a Fiduciária de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar de forma material o adimplemento dos Direitos Creditórios Cedidos; e
  - v) defender de forma tempestiva e diligente, no curso ordinário dos seus negócios, qualquer ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar os Direitos Creditórios Cedidos, inclusive arcando com todas as despesas incorridas.

6.2.1. O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas na Cláusula 6.2 acima, permitirá

que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas do Fiduciante antecipadamente vencidas, observado os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.2.2 Constatando-se a ocorrência de trânsito em julgado de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, inclusive em sede de arresto, sequestro ou penhora que acarretem ou possam diretamente acarretar a deterioração dos Direitos Creditórios Cedidos ou tornem os mesmos insuficientes, a Fiduciante obriga-se a reforçar ou complementar a garantia objeto deste Contrato no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados da aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral. Não obstante o exposto acima, as Partes convencionam que a variação do valor dos Direitos Creditórios Cedidos decorrente do curso ordinário dos negócios da Fiduciante não implicará na deterioração ou a insuficiência dos Direitos Creditórios Cedidos.

6.3. Os boletos bancários emitidos para a cobrança dos Direitos Creditórios Exploração dos respectivos devedores pelo Agente Arrecadador, conforme instruções da Devedora e/ou da Fiduciante, deverão conter, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis [após a implementação da Condição Suspensiva], o aviso de que "*os créditos representados por este boleto bancário foram cedidos fiduciariamente à **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** e à **RB CAPITAL SECURITIZADORA S.A.** no âmbito de operações de securitização*". Mediante recebimento de qualquer valor referente aos Direitos Creditórios Exploração, o Agente Arrecadador deverá transferir tais recursos da Conta de Arrecadação para a Conta Centralizadora IPCA, nos prazos previstos neste Contrato.

6.4. A Fiduciante será responsável pelo pagamento (i) de todas as despesas decorrentes da efetivação e formalização do presente Contrato ou de seus respectivos aditamentos; e (ii) de todos os tributos atuais e/ou que vierem a ser criados e/ou majorados, incidentes sobre os valores decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos e/ou sobre as transferências desses valores para a Conta de Arrecadação, para a Conta Centralizadora IPCA ou para a Conta Livre Movimentação (conforme definida na Cláusula 8.2 abaixo).

## CLÁUSULA SÉTIMA – DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS

7.1. Conforme faculdade estabelecida no artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, as Partes estabelecem que a Fiduciante, na figura de seus representantes legais, será responsável, como fiel depositária, pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciarem a válida e eficaz constituição dos Direitos Creditórios Cedidos ("Documentos Comprobatórios").

7.2. A Fiduciante aceita, neste ato, a sua nomeação como fiel depositária dos Documentos Comprobatórios, que ficarão sob sua guarda e custódia, na figura de seus representantes legais, os

quais serão também responsáveis pelos Documentos Comprobatórios ("Fiéis Depositários"), e declaram conhecer as consequências decorrentes de eventual não restituição dos Documentos Comprobatórios à Fiduciária, quando solicitados na forma deste Contrato, assumindo a responsabilidade por todos os danos comprovados que venham a causar à Fiduciária por descumprimento ao aqui disposto, nos termos do artigo 652 do Código Civil.

7.3. Não obstante o disposto nas Cláusulas 7.1 e 7.2 acima, a Fiduciante fica obrigada a entregar os Documentos Comprobatórios à Fiduciária, no local por esta indicado e no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação nesse sentido.

#### **CLÁUSULA OITAVA – ARRECADAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS EXPLORAÇÃO E SUA ADMINISTRAÇÃO**

8.1. A Fiduciante será a responsável por (i) realizar o cálculo de todos os valores devidos pelos lojistas nos termos da Cláusula 1.1(a) acima (incluindo os valores que não estejam incluídos na definição de Direitos Creditórios Exploração) no mês imediatamente subsequente, indicando dentre esses valores quais são aqueles correspondentes aos Direitos Creditórios Exploração; (ii) informar os valores previstos no subitem "i" ao Agente Arrecadador, com cópia para a Fiduciária, até o 10º Dia Útil de cada mês; e (iii) fazer com que o Agente Arrecadador insira os correspondentes valores nos boletos de cobrança que serão enviados mensalmente pelo Agente Arrecadador aos lojistas, ou que o Agente Arrecadador efetue, diretamente, a cobrança dos Direitos Creditórios Exploração que não sejam objeto de cobrança através dos boletos bancários, nos termos da Cláusula 5.2(f) acima.

8.2. Em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de quaisquer recursos dessa operação na Conta de Arrecadação, o Agente Arrecadador transferirá os recursos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos para a conta corrente n.º [=], mantida na agência [0911] do [Itaú Unibanco S.A.], de titularidade da Fiduciante ("Conta Livre Movimentação").

8.2.1. Caso a Fiduciária verifique a ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses ("Hipóteses de Bloqueio") a Fiduciária enviará imediatamente ao Agente Arrecadador notificação, na forma do Anexo II do Contrato de Prestação de Serviços de Depositário, celebrado entre o Banco Bradesco S.A., a Fiduciante, a Devedora, a Fiduciária e a RB Capital Securitizadora S.A., em [=] de abril de 2016, conforme aditado em [=], de [=] de 2016, para que cesse imediatamente a transferência de recursos para a Conta Livre Movimentação na forma prevista na Cláusula 8.2 acima e passe a transferir tais recursos para a conta corrente n.º 05458-4, mantida na agência 0910 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciária e vinculada à emissão dos CRI IPCA ("Conta Centralizadora IPCA"):



(i) mora ou inadimplemento no cumprimento de qualquer Obrigação Garantida, respeitados os prazos de cura eventualmente previstos; ou

(ii) ocorrência de algum Evento de Inadimplemento (conforme abaixo definido).

8.2.2. O Agente Arrecadador deverá acatar o previsto na notificação eventualmente enviada pela Fiduciária na forma da Cláusula 8.2.1 acima no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado do seu recebimento, sob pena de restar configurada uma hipótese de descumprimento de obrigação não pecuniária nos termos do item (x) da Cláusula 7.3.1 da Escritura de Debêntures.

8.2.3. Uma vez recebida a notificação prevista na Cláusula 8.2.1 acima, os recursos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos somente voltarão a ser depositados na Conta Livre Movimentação, na forma da Cláusula 8.1 acima, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado do recebimento pelo Agente Arrecadador de notificação enviada pela Fiduciária informando que a respectiva Hipótese de Bloqueio foi efetivamente cessada ou sanada, conforme o caso.

8.2.4. A Fiduciante se obriga, nos termos aqui estabelecidos, a fazer com que, até o integral pagamento de todas as Obrigações Garantidas, os valores correspondentes aos pagamentos ou aos repasses dos Direitos Creditórios Exploração sejam pagos via boletos de cobrança exclusivamente na Conta de Arrecadação, ou recebidos pela Fiduciante e transferidos para a Conta de Arrecadação em até 1 (um) Dia Útil após o seu recebimento, conforme o caso, e sejam transferidos pelo Agente Arrecadador da Conta de Arrecadação para a Conta Livre Movimentação ou para a Conta Centralizadora IPCA, conforme o caso, nos prazos previstos neste Contrato.

8.2.5. Os custos pelos serviços prestados pelo Agente Arrecadador ficarão a cargo exclusivo da Fiduciante.

8.2.6. O Agente Arrecadador atuará na qualidade de agente de arrecadação dos Direitos Creditórios Exploração, sendo certo que ao Agente Arrecadador incumbirá, em termos gerais, realizar o direcionamento da totalidade dos pagamentos recebidos em virtude do previsto na Cláusula 1.1(a) acima para a Conta de Arrecadação, bem como transferir da Conta de Arrecadação para a Conta Livre Movimentação ou para a Conta Centralizadora IPCA todos os valores relativos aos Direitos Creditórios Exploração, nos termos aqui previstos.

8.2.7. Caso a Fiduciante receba qualquer valor referente aos Direitos Creditórios Exploração de forma diversa daquela estabelecida neste Contrato, ficará responsável por repassar ou ressarcir, conforme o caso, tais valores à Fiduciária, por meio de depósito ou

transferência para a Conta Centralizadora IPCA, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu recebimento ("Prazo de Repasse"), sob pena de, na hipótese de não cumprimento, arcar com o pagamento de multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre os referidos valores, apurados desde o término do Prazo de Repasse até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nesta Cláusula, incluindo o pagamento destes encargos. A Fiduciante será, para todos os efeitos legais, depositária dos valores pagos pelos devedores dos Direitos Creditórios Exploração de outra forma que não a estabelecida neste Contrato.

8.2.8. Os valores referentes aos Direitos Creditórios Exploração recebidos diretamente pela Fiduciante serão considerados de titularidade da Fiduciária, não integrando o patrimônio desta para todos os fins e efeitos. A Fiduciante será considerada mera detentora desses valores, ficando obrigada a restituí-los à Fiduciária, na forma da Cláusula 8.2.7 acima.

8.2.9. Todas as movimentações da Conta de Arrecadação serão realizadas pelo Agente Arrecador nos termos deste Contrato e do instrumento de abertura da Conta de Arrecadação, conforme em vigor nesta data.

8.2.10. Caso a Conta de Arrecadação seja objeto de qualquer ato de apreensão judicial ou extrajudicial, como penhora, arresto, sequestro, alienação judicial, arrecadação ou bloqueio, a Fiduciária poderá determinar à Fiduciante, que desde logo se obriga a acatar, em caráter irrevogável e irretratável, se legalmente permitido e caso não viole a determinação de qualquer dos atos supra mencionados, para que os recursos oriundos da arrecadação dos Direitos Creditórios Exploração sejam direcionados para outra conta corrente, de titularidade da Fiduciária, a ser oportunamente indicada.

8.3. Verificadas as Hipóteses de Bloqueio previstas na Cláusula 8.2.1 acima, os recursos que passarem a ser depositados na Conta Centralizadora IPCA serão retidos pela Fiduciária até que a Fiduciária verifique que tal Hipótese de Bloqueio foi efetivamente cessada ou sanada, conforme o caso. Em tal caso, os valores retidos na Conta Centralizadora IPCA serão transferidos pela Fiduciária à Fiduciante mediante transferência para a Conta Livre Movimentação no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da verificação de que tal Hipótese de Bloqueio foi efetivamente cessada ou sanada.

8.3.1. Os valores que estejam depositados na Conta Centralizadora IPCA e que não façam parte da definição dos Direitos Creditórios Cedidos, não poderão ser retidos pela Fiduciária, cabendo à Fiduciante indicar, de forma clara e inequívoca, à Fiduciária os respectivos valores que não estiverem sujeitos a tal retenção.

8.3.2. Os valores eventualmente retidos na Conta Centralizadora IPCA na forma desta Cláusula 8.3 serão objeto de aplicação financeira, a ser realizada pela Fiduciária independentemente de prévia aprovação dos titulares de CRI, no mesmo dia em que os recursos forem depositados na Conta Centralizadora IPCA, caso o referido depósito ocorra até as 16:00 horas, em (a) títulos públicos federais, com liquidez diária, (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no Brasil; e (c) operações compromissadas, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País ("Investimentos Permitidos").

8.3.3. A aplicação dos recursos eventualmente retidos na Conta Centralizadora IPCA na forma desta Cláusula 8.3 em qualquer um dos Investimentos Permitidos fica desde já autorizada pela Fiduciante, sendo certo que a remuneração obtida através de tais Investimentos Permitidos, líquido de tributos, será de titularidade da Fiduciante, e será transferida à Fiduciante na forma e prazos previstos na Cláusula 8.3 acima.

8.4. A Conta de Arrecadação não será de qualquer forma administrada ou operacionalizada pela Fiduciante (ou qualquer pessoa agindo em seu nome), inclusive mediante retiradas, emissão de cheques, transferências, pagamentos ou de qualquer outra maneira. A Fiduciante neste ato concorda em assinar todos os documentos e adotar toda e qualquer medida necessária à implementação das obrigações e instruções previstas nesta Cláusula. Durante toda a vigência deste Contrato, a Conta de Arrecadação deverá ser administrada e operacionalizada exclusivamente pelo Agente de Arrecadação, de acordo com as disposições aqui contidas em relação aos Direitos Creditórios Cedidos.

8.5. A Fiduciante poderá utilizar livremente o saldo da Conta Livre Movimentação, ficando esclarecido que será de sua exclusiva responsabilidade o controle de tal conta, especialmente no que se refere à verificação de saldos credores ou devedores, créditos e débitos de quaisquer naturezas e emissões de cheques, documentos de ordens de crédito (DOC), transferências eletrônicas disponíveis (TED), ordens de pagamento ou autorização de transferência de recursos.

8.6. Caso, por qualquer motivo, a administração do Empreendimento Garantia passe a ser realizada por qualquer outra sociedade que não a Fiduciante ou a Devedora, as Partes e a nova administradora se obrigam a assinar aditamento ao presente Contrato, para que, dentre outras obrigações, assumam todos os direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato pela

Fiduciante ou pela Devedora, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data da referida substituição.

8.7. Caso, por qualquer motivo, o Agente Arrecadador seja substituído, na forma da Cláusula 1.1.1 acima, as Partes se comprometem a cientificar o novo agente de arrecadação dos termos e condições previstos neste Contrato e obter documento firmado pelo mesmo se comprometendo a cumprir o disposto neste Contrato, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data da referida substituição.

8.8. Aplicar-se-á à presente garantia de cessão fiduciária, no que couber, o disposto nos artigos 333, 1.421, 1.425, 1.426, 1.427 e 1.436 do Código Civil.

#### **CLÁUSULA NONA – EXECUÇÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA**

9.1. Verificada a ocorrência de qualquer vencimento antecipado automático ou a declaração de vencimento antecipado das Debêntures após a ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado não automático ("Evento de Inadimplemento"), os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos ora cedidos fiduciariamente e que estejam depositados na Conta Centralizadora IPCA, serão utilizados pela Fiduciária para pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e inadimplidas, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 9.514/1997.

9.2. Na hipótese da Cláusula 9.1 acima, a Fiduciária terá o direito de exercer imediatamente sobre os Direitos Creditórios Cedidos todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, executando extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei e podendo dispor, cobrar, receber, realizar, vender ou ceder, inclusive de forma particular, total ou parcialmente, conforme preços, valores, termos e/ou condições que considerar apropriados, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos, por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer comunicação, notificação e/ou interpelação, judicial ou extrajudicial, à Fiduciante, e aplicando o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas.

9.3. Em qualquer das hipóteses previstas nas Cláusulas 9.1 e 9.2, acima, a Fiduciante autoriza a Fiduciária e o Agente Arrecadador desde já, independentemente de interpelação, judicial ou extrajudicial, a transferir os valores dos Direitos Creditórios Cedidos para a Conta Centralizadora IPCA.

9.4. Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos para pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada (i) a existência de saldo devedor remanescente, a Devedora continuará responsável pelo pagamento do saldo das Obrigações Garantidas, até sua final e total liquidação, sendo certo que a Fiduciária poderá exigir o pagamento

do saldo devedor; ou (ii) a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser disponibilizado pela Fiduciária à Fiduciante, mediante transferência para a Conta Livre Movimentação, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a quitação das Obrigações Garantidas.

9.5. As Partes reconhecem que a excussão da presente garantia de cessão fiduciária não prejudicará a excussão das demais Garantias, as quais podem ser executadas no caso de mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, sem que haja qualquer ordem pré-definida para a execução das referidas garantias, que permanecerão independentes entre si.

9.6. A eventual excussão parcial da presente cessão fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato em benefício da Fiduciária, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de quitação de todas as Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula Décima abaixo.

9.7. Na medida do permitido por lei, a Fiduciante renuncia a toda e qualquer reclamação, demanda ou ação que possa ter em face da Fiduciária decorrente do exercício pela Fiduciária dos direitos previstos no presente Contrato.

9.8. A Fiduciante, neste ato, irrevogavelmente nomeia a Fiduciária como mandatária, nos termos dos artigos 653 e seguintes do Código Civil, com os mais amplos poderes para tomar, na ocorrência de um Evento de Inadimplemento e até que tal Evento de Inadimplemento tenha sido sanado, todas as providências necessárias e para celebrar qualquer instrumento perante qualquer autoridade governamental e a elaborar e celebrar todos os instrumentos de cessão e transferência dos Direitos Creditórios Cedidos, nos termos da presente Cláusula, e a Fiduciante neste ato ratifica tudo o que a Fiduciária, como sua mandatária, fizer em virtude do disposto no presente Contrato. A Fiduciante deverá, caso assim solicitado pela Fiduciária, confirmar e ratificar qualquer venda ou outras providências mediante a celebração e entrega à Fiduciária ou ao comprador ou compradores de todos os instrumentos que possam, de acordo com o critério exclusivo da Fiduciária, ser aconselháveis para os fins da referida confirmação e ratificação. A Fiduciária poderá substabelecer os poderes que lhe são outorgados nos termos desta Cláusula para qualquer terceiro que na qualidade de cessionário da Fiduciária se torne titular da garantia constituída por este Contrato. A nomeação da Fiduciária como procuradora nos termos deste Contrato deverá ser considerada realizada em benefício da Fiduciária, sendo irrevogável e irretratável nos termos do artigo 684, e com poderes para atuar em causa própria, nos termos do artigo 117, ambos do Código Civil.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – TÉRMINO DO CONTRATO, DA LIBERAÇÃO E REFORÇO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA**

10.1. Mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas, este Contrato será extinto de pleno

direito, com a consequente extinção da cessão fiduciária e resolução da propriedade fiduciária detida pela Fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos, devendo a Fiduciária retroceder, transferir e/ou entregar à Fiduciante os Direitos Creditórios Cedidos que possam estar sob a sua posse e que ainda não tenham sido liquidados, ou de outra forma aplicados ou liberados de acordo com este Contrato, em conjunto com quaisquer valores a qualquer tempo mantidos pela Fiduciária decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos pelos respectivos devedores.

10.2. A Fiduciária, mediante a solicitação e às expensas da Fiduciante, deverá celebrar e entregar à Fiduciante, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do pagamento integral das Obrigações Garantidas, devidamente comprovado, um termo de liberação da presente garantia, e cederá, transferirá e entregará à Fiduciante os Direitos Creditórios Cedidos que possam estar sob a sua posse e que ainda não tenham sido vendidos ou de outra forma aplicados ou liberados de acordo com este Contrato, em conjunto com quaisquer valores a qualquer tempo mantidos pela Fiduciária.

10.3. A qualquer momento durante a vigência deste Contrato e especificamente nas hipóteses descritas nas Cláusulas 10.3.1 e 10.3.2 abaixo, a Fiduciante poderá solicitar à Fiduciária a liberação parcial da garantia objeto do presente Contrato e das Garantias Adicionais (conforme abaixo definidas) que forem constituídas na forma das Cláusulas 7.4 a 7.4.5 abaixo, mediante envio de notificação por escrito (descrevendo a respectiva hipótese) e posterior celebração de aditamento ao presente Contrato, independentemente de autorização dos titulares de CRI nesse sentido, observadas as condições abaixo previstas.

10.3.1. No caso de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial das Debêntures (conforme definido na Escritura de Debêntures), o percentual do total de Direitos Creditórios Cedidos que circulam pela Conta de Arrecadação e/ou as Garantias Adicionais será(ão) automaticamente liberado(s) no montante correspondente à 90% (noventa por cento) do resultado da divisão entre o valor amortizado e o saldo devedor atualizado dos CRI, desde que os Direitos Creditórios Cedidos remanescentes após a liberação sejam equivalentes a, no mínimo, [=]% ([=] por cento) da totalidade dos Direitos Creditórios Exploração. [Nota: Percentual a ser definido após o Bookbuilding.]

10.3.2. Independentemente da realização de qualquer Amortização Extraordinária Facultativa Parcial das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), a Fiduciante poderá solicitar à Fiduciária a liberação parcial da garantia objeto do presente Contrato alienada ao CRI IPCA desde que após 12 (doze) meses da Data da Primeira Integralização das Debêntures (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures) sejam verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- (i) inexistência de descumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de Evento de Inadimplemento;
- (ii) que o montante de Direitos Creditórios Exploração correspondente à Fração Ideal IPCA que continuará a garantir as Obrigações Garantidas após a referida liberação que circularam na Conta de Arrecadação nos últimos 12 (doze) meses seja, no mínimo, [120]% ([cento e vinte] por cento) do valor das últimas 12 (doze) parcelas vencidas dos CRI IPCA (“Montante Mínimo da Conta de Arrecadação para Liberação”);
- (iii) que o montante da Fração Ideal IPCA do Imóvel Garantia que continuará a garantir as Obrigações Garantidas após a referida liberação resulte em um *Loan to Value* de Liberação de, no mínimo, {[50] / [60]}% ({[cinquenta] / [sessenta]} por cento), utilizando-se como base para o referido cálculo o valor de avaliação da Fração Ideal IPCA do Imóvel Garantia apurado na forma das Cláusulas 6.7 a 6.7.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA, sendo que neste caso, o laudo deverá ter sido realizado em um período inferior a 6 (seis) meses da data de solicitação da liberação da garantia;
- (iv) que o percentual dos Direitos Creditórios Exploração objeto da liberação parcial nos termos desta Cláusula 10.3 seja exatamente igual ao percentual de liberação da parcela da Fração Ideal IPCA do Imóvel Garantia que será liberada nos termos da Cláusula 7.3.2(ii) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA, observadas as diferenças de percentual entre a presente cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos e a Fração Ideal IPCA que eventualmente forem criadas em razão de uma eventual Expansão (conforme definida no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA);
- (v) após a liberação, o rating atribuído aos CRI IPCA, por uma agência de classificação de risco seja, no mínimo, AA; e
- (vi) o percentual da fração ideal do Imóvel Garantia outorgado em alienação fiduciária para garantir as Obrigações Garantidas não seja inferior à [=]% ([=] por cento). [Nota: Percentual a ser definido após o Bookbuilding.]

10.3.2.2. O montante dos Direitos Creditórios de Exploração efetivamente liberado será o menor percentual entre: (A) diferença entre o percentual da Fração Ideal IPCA previamente à liberação e o percentual da Fração Ideal IPCA suficiente para atendimento do disposto do item (ii) da Cláusula 10.3.2 acima; ou (B) diferença

entre o percentual da Fração Ideal IPCA previamente à liberação e o percentual da Fração Ideal IPCA suficiente para atendimento do disposto do item (iii) da Cláusula 10.3.2 acima.

10.3.2.2. Para os fins da Cláusula 7.3.2 acima, *Loan to Value* de Liberação significa o valor correspondente à divisão do saldo devedor atualizado dos CRI IPCA pelo valor da Fração Ideal IPCA, observado o disposto na Cláusula 10.5 abaixo.

10.3.3. Para os fins das Cláusulas 10.3.1 e 10.3.2 acima, a Fiduciante deverá indicar, a seu único e exclusivo critério, na notificação enviada na forma da Cláusula 10.3 acima, as Garantias e/ou as Garantias Adicionais que pretende liberar, observado que a Fiduciante somente poderá indicar as garantias originalmente outorgadas por meio do presente Contrato e do Contrato Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA para liberação após todas as demais garantias terem sido liberadas.

10.4. A qualquer momento durante a vigência deste Contrato, a Fiduciária poderá solicitar à Fiduciante e à Devedora o reforço da garantia objeto do presente Contrato (“Reforço”), mediante envio de notificação por escrito à Fiduciante e à Devedora (“Notificação de Reforço”), caso o total de Direitos Creditórios Cedidos (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) que circularam nos últimos 12 (doze) meses na Conta de Arrecadação (conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) seja inferior à 90% (noventa por cento) do valor das últimas 12 (doze) parcelas vencidas dos CRI (“Montante Mínimo da Conta de Arrecadação para Reforço”).

10.4.1. A Fiduciária deverá (a) verificar mensalmente, até o dia [10] de cada mês, o cumprimento do Montante Mínimo da Conta de Arrecadação (“Data de Verificação”), e (b) enviar uma Notificação de Reforço à Fiduciante e à Devedora, em até 2 (dois) dias úteis após a Data de Verificação, caso o Montante Mínimo da Conta de Arrecadação não esteja sendo cumprido.

10.4.2. Observado o estabelecido na Cláusula 10.4.4 abaixo, a Devedora e a Fiduciante deverão, diretamente ou por meio de uma de suas subsidiárias, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da Notificação de Reforço, constituir o Reforço, no caso dos itens (ii) e (iii) abaixo, e/ou celebrar os instrumentos do Reforço, no caso do item (i) abaixo (“Prazo de Reforço”), da seguinte forma:

- (i) observado o estabelecido na Cláusula 10.4.2.1 abaixo, mediante a cessão fiduciária de direitos creditórios em valor que somado ao valor dos Direitos Creditórios Cedidos que circularam na Conta de Arrecadação nos últimos 12 (meses), seja



suficiente para recompor o Montante Mínimo da Conta de Arrecadação, decorrentes (A) da exploração do Empreendimento Garantia, (B) da exploração de outros empreendimentos de titularidade da Devedora ou de suas subsidiárias, conforme listados no Anexo VI deste Contrato, desde que os referidos imóveis sejam shopping centers administrados (a) pela Devedora ou por suas subsidiárias, ou (b) por uma empresa do segmento de shopping centers que no momento do Reforço tenha uma classificação de risco igual ou superior ao da Devedora, ou igual ou superior a AA, pelas agências de classificação de risco Moodys, Fitch Ratings ou Standard & Poors, ou (C) da exploração de outros empreendimentos de titularidade da Devedora ou de suas subsidiárias, desde que aprovados pelos titulares dos CRI IPCA (“Cessão Fiduciária Adicional”). Nesta hipótese: (A) a Devedora e/ou a Fiduciante, conforme o caso, deverão alienar fiduciariamente fração ideal do imóvel cujos direitos creditórios foram cedidos fiduciariamente (seja do Imóvel Garantia ou de outros imóveis) em percentual correspondente ao percentual dos direitos creditórios cedidos fiduciariamente (“Alienação Fiduciária de Imóvel Adicional”), (B) a Cessão Fiduciária Adicional e a Alienação Fiduciária de Imóvel Adicional deverão ser celebradas mediante a assinatura de um instrumento de cessão fiduciária substancialmente similar ao presente Contrato e de um instrumento de alienação fiduciária de imóveis substancialmente similar ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA, respectivamente, sendo certo que (a) a Fiduciária deverá entregar os referidos instrumentos devidamente assinados por seus representantes em até 2 (dois) Dias Úteis após ter recebido os mesmos devidamente assinados pelos representantes da Devedora ou das suas subsidiárias, (b) a Devedora ou suas subsidiárias deverão protocolar os referidos instrumentos no cartório de registro de imóveis competente ou nos cartórios de títulos e documentos competentes, conforme aplicável, em até 2 (dois) dias úteis após o recebimento dos mesmos devidamente assinados pelos representantes da Fiduciária, e (c) a Cessão Fiduciária Adicional deverá ser registrada nos cartórios de registro competentes em até 10 (dez) dias úteis contados da data em que tiver sido celebrada, enquanto que a Alienação Fiduciária de Imóvel Adicional deverá ser registrada nos cartórios de registro competentes nos mesmos prazos de registro estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA; e

- (ii) mediante depósito na Conta Centralizadora, pela Devedora ou pela Fiduciante, em moeda corrente nacional, do valor que deduzido do saldo devedor atualizado dos CRI IPCA, seja suficiente para recompor o Montante Mínimo da Conta de Arrecadação (“Depósito em Conta”); e
- (iii) mediante a cessão fiduciária de Investimentos Permitidos no valor que deduzido do

saldo devedor atualizado dos CRI IPCA, seja suficiente para seja suficiente para recompor o Montante Mínimo da Conta de Arrecadação (“Cessão Fiduciária de Investimentos” e, em conjunto com o Depósito em Conta, a Alienação Fiduciária de Imóvel Adicional e a Cessão Fiduciária Adicional, as “Garantias Adicionais”), por meio da celebração de um contrato de cessão fiduciária substancialmente na forma do Anexo III do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA.

10.4.2.1. A outorga da Cessão Fiduciária Adicional com base nos itens “(i)(B)” e “(i)(C)” da Cláusula 10.4.2 acima está condicionada a que o valor correspondente à divisão do saldo devedor atualizado dos CRI IPCA pelo valor da fração ideal do Imóvel Garantia que continuará a garantir as Obrigações Garantidas após o referido Reforço seja igual a, no máximo, 90% (noventa por cento).

10.4.3. Não obstante o estabelecido nas Cláusulas 10.4 a 10.4.2 acima, a Devedora poderá, alternativamente, a qualquer tempo, desde que dentro do Prazo de Reforço, solicitar a realização da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) em valor correspondente ao necessário para atingir Montante Mínimo Conta de Arrecadação, sendo certo que a referida Amortização Extraordinária Facultativa Parcial das Debêntures será realizada de acordo com o prazo e as condições estabelecidos na Cláusula 6.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.

10.4.4. Os valores referentes ao Depósito em Conta estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Cessionária, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em Investimentos Permitidos.

10.4.4.1. A aplicação dos recursos relativos ao Depósito em Conta em qualquer um dos Investimentos Permitidos fica desde já autorizada pela Devedora e pela Fiduciante, sendo certo que a remuneração obtida por meio de tais Investimentos Permitidos será de titularidade da Devedora e/ou da Fiduciante, conforme o caso, e será transferida à Devedora e/ou à Fiduciante em razão da liberação de garantias, conforme o estabelecido nas Cláusulas 10.3 a 10.3.3 acima, ou do término deste Contrato, conforme o estabelecido nas Cláusulas 10.1 e 10.2 acima.

10.4.5. A Fiduciante poderá solicitar à Fiduciária a substituição parcial ou total da garantia dos valores dos Depósito em Conta e da Cessão Fiduciária de Investimentos, mediante envio de notificação por escrito (descrevendo a respectiva hipótese) independentemente de autorização dos titulares de CRI nesse sentido, desde que apresente à Fiduciária em

substituição uma das garantias previstas na (i) ou (iii) da Cláusula 10.4.2 acima. A Fiduciária deverá, independentemente de aprovação dos titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação (a) firmar os documentos relacionados com as novas garantias; e (b) realizar a transferência dos recursos depositados para conta indicada pela Fiduciante.

10.5. Para os fins do cálculo do Montante Mínimo da Conta de Arrecadação para Liberação, do *Loan to Value* de Liberação, do Reforço e do Montante Mínimo da Conta de Arrecadação para Reforço, conforme definidos nas Cláusulas 10.3.2 a 10.4.2 acima, (i) as garantias de Alienação Fiduciária de Imóvel Adicional e de Cessão Fiduciária Adicional deverão ser somadas ao valor da Fração Ideal IPCA e ao valor dos Direitos Creditórios de Exploração, respectivamente, enquanto que as garantias de Depósito em Conta e Cessão Fiduciária de Investimentos deverão ser deduzidas do saldo devedor atualizado dos CRI IPCA, (ii) deverão ser consideradas (a) todas as Garantias Adicionais que tenham sido outorgadas em razão deste Contrato, e (b) todas as garantias de Depósito em Conta e de Cessão Fiduciária de Investimentos que tenham sido outorgadas por conta das disposições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA.

#### **CLÁUSULA ONZE – DISPOSIÇÕES GERAIS**

11.1 Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços descritos abaixo ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito de tempos em tempos:

Se para a Fiduciante:

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho

Endereço: Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon

Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 2176 7272

Fax: (21) 2176-7273

E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

Se para a Fiduciária:

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte

São Paulo - SP

CEP 01448-000

At.: Departamento de Servicing

Tel.: (11) 3127-2700

E-mail: [servicing@rbcapital.com](mailto:servicing@rbcapital.com)

Se para a Devedora:

**ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A.**

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho

Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301.

Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 2176-7272

Fax: (21) 2176-7273

E-mail: [rbotelho@aliansce.com.br](mailto:rbotelho@aliansce.com.br)

Se para a Alsupra:

**ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho

Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301.

Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 2176-7272

Fax: (21) 2176-7273

E-mail: [rbotelho@aliansce.com.br](mailto:rbotelho@aliansce.com.br)

11.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via fax, via e-mail ou outro meio de transmissão eletrônica.

11.1.2. Para os fins da Cláusula 11.1.1. acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via fax ou via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

11.2. O presente Contrato substitui todos os acordos de vontade anteriormente havidos entre as Partes sobre o mesmo objeto. Existindo conflito entre os termos deste Contrato e os termos de qualquer outra proposta, contrato ou documento de cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos à Fiduciária, os termos aqui estabelecidos prevalecerão em qualquer hipótese.

11.3. Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato forem consideradas inválidas, ilegais

ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título. Este Contrato será interpretado, em qualquer jurisdição, como se a disposição inválida, ilegal ou inexecutável tivesse sido reformulada de modo que se tornasse válida, legal e executável na medida do que for permitido na referida jurisdição.

11.4. A tolerância ou liberalidade de qualquer das Partes com relação aos direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato não importará novação, extinção ou modificação de qualquer dos direitos, deveres e obrigações aqui assumidos. O disposto nesta Cláusula prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

11.5. O presente Contrato é válido entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

11.6. Fica desde já convencionado que a Fiduciante não poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária. A Fiduciária poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, independentemente de anuência ou autorização das outras Partes, seja a que título for.

11.7. Os poderes conferidos à Fiduciária nos termos deste Contrato destinam-se exclusivamente a proteger os direitos da Fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos e não imporão qualquer dever da Fiduciária de exercer quaisquer desses poderes. A Fiduciária não será responsável perante a Fiduciante por qualquer ação ou omissão nos termos deste Contrato em relação aos Direitos Creditórios Cedidos.

11.8. As Partes reconhecem que este Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 497, 806 e seguintes do Código de Processo Civil.

11.9. A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme estabelecem os artigos 497, 806, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

11.10. O Agente Arrecadador não poderá ser responsabilizado pelas Partes por quaisquer perdas, prejuízos ou danos sofridos por qualquer das partes em virtude de sua atuação conforme este Contrato.

11.11. Para os fins deste instrumento, "Dia Útil" deve significar qualquer dia que não seja sábado,

domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.

11.12. Os termos em letras maiúsculas aqui empregados, mas não definidos, terão o mesmo significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures.

11.13. As Partes concordam que o presente Contrato poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, BM&FBOVESPA, CETIP e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI.

#### **CLÁUSULA DOZE – LEI APLICÁVEL E FORO**

12.1. O presente Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

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

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de 2016.

*[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]*

11/08/16

Página de Assinaturas do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em [•] de [•] de 2016, entre a BSC Shopping Center S.A., a RB Capital Companhia de Securitização, a Aliansce Shopping Centers S.A. e a Alsupra Participações Ltda.

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG nº:  
CPF/MF nº:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG nº:  
CPF/MF nº:

**ANEXO I**

| Loja | Contrato   | Nome Fantasia  | Razão Social ou Nome                     | CNPJ ou CPF    | Área(m²) | PERÍODO DE VIGÊNCIA | Índice    | PE R. | UL T. |
|------|------------|----------------|------------------------------------------|----------------|----------|---------------------|-----------|-------|-------|
| 100  | 0000000762 | KING KOIL      | MARGARIDA 1 COMERCIO DE COLCHOES LTDA-ME | 19038904000134 | 72,00    | 10/10/15 a 09/10/18 | IGP-M/FGV | AN U  | SET   |
| 100B | 0000000373 | CONTÉM 1G      | MAQUI COM DE COSMÉTICOS E PERFUMARIA LTD | 10926540000154 | 28,00    | 15/12/10 a 14/12/15 | IGP-M/FGV | AN U  | AG O  |
| 100C | 0000000071 | MEGA MATE      | AULENA MATE CAFÉ E LANCHES LTDA-ME       | 09032021000163 | 44,00    | 30/10/07 a 29/10/17 | IGP-M/FGV | AN U  | MA I  |
| 100D | 0000000747 | ESPAÇO SENSUAL | ALEXANDRE FELIX DE ALMEIDA               | 10878956778    | 44,00    | 21/09/15 a 20/09/20 | IGP-M/FGV | AN U  | AG O  |
| 101  | 0000000234 | KAREN VICIUS   | ADEILZA DA NEVES DUTRA COM. DE ROUPAS ME | 02714389000162 | 69,00    | 01/10/08 a 30/09/18 | IGP-M/FGV | AN U  | AG O  |
| 101A | 0000000067 | SONO SHOW      | SONO SHOW MÓVEIS E COLCHÕES DE BANGU LTD | 06555282000170 | 187,00   | 30/10/07 a 29/10/17 | IGP-M/FGV | AN U  | OU T  |

**Relação de Contratos de Locação ou Sublocação em Vigor**



**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**

**11/08/16**

|      |                |                         |                                                   |                    |          |                        |               |         |         |
|------|----------------|-------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|----------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 102  | 00000007<br>05 | AMERICAN<br>STREET WEAR | RAFAEL M. F. C.<br>DE R. E A. EIRELI -<br>ME      | 19437536000<br>105 | 44,00    | 18/05/15 a<br>17/05/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 102A | 00000005<br>10 | ESPAÇO RUBRO<br>NEGRO   | BG FLA ARTIGOS<br>DO VEST. E ACES.<br>ESPORTIV    | 11915420000<br>114 | 44,00    | 01/04/13 a<br>31/03/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>R |
| 102B | 00000001<br>37 | KI-KORPO                | BELUBLUE 2007<br>ROUPAS E<br>ACESSÓRIOS<br>LTDA   | 09208630000<br>120 | 78,00    | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| 102C | 00000001<br>15 | CENTAURO                | SBF COMÉRCIO<br>DE PRODUTOS<br>ESPORTIVOS<br>LTDA | 06347409000<br>165 | 678,00   | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IPCA/IB<br>GE | AN<br>U | JUL     |
| 103  | 00000000<br>78 | LEADER<br>MAGAZINE      | UNIÃO DE LOJAS<br>LEADER S.A.                     | 30094114000<br>109 | 2.224,00 | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IPCA/IB<br>GE | AN<br>U | MA<br>R |
| 103A | 00000001<br>52 | MAHAMAN                 | MEL COMERCIO<br>DE ROUPAS E<br>SEUS<br>ACESSÓRIOS | 09261657000<br>187 | 45,00    | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| 103B | 00000002<br>58 | BOARD SESSION           | ANTONIO JOSE<br>CAVALCANTI<br>MOREIRA             | 07826279780        | 46,00    | 25/03/09 a<br>24/03/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JAN     |
| 104  | 00000000<br>06 | DI SANTINNI             | P.K.K. CALÇADOS<br>LTDA                           | 56681513000<br>160 | 521,00   | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | NO<br>V |
| 104A | 00000002<br>81 | ZINZANE                 | ZINZANE COM. E<br>CONFEC. DE<br>VESTUÁRIO LTDA    | 05027195000<br>187 | 57,00    | 01/09/09 a<br>31/08/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |

**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**

**11/08/16**

|      |                |                   |                                                   |                    |        |                        |               |         |         |
|------|----------------|-------------------|---------------------------------------------------|--------------------|--------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 104B | 00000000<br>11 | REBRUN            | CONFECOES<br>REBRUN LTDA ME                       | 40389165000<br>111 | 87,00  | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 104D | 00000000<br>02 | DROGASMIL         | CSB DROGARIAS<br>S/A                              | 42225938000<br>150 | 111,00 | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | DE<br>Z |
| 105  | 00000000<br>03 | HUANG'S<br>SPORTS | VICTOR SPORTS<br>COMÉRCIO DE<br>ARTIGOS ESPORT    | 11257413000<br>172 | 32,00  | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 105A | 00000000<br>72 | PARADISE 140      | FRUTO DOS<br>VENTOS COM. DE<br>ROUPAS E MODAS     | 09082731000<br>106 | 32,00  | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 105B | 00000007<br>39 | 55 RJ             | BSBG COMERCIO<br>DE ROUPAS LTDA<br>- ME           | 10735944000<br>160 | 31,00  | 01/08/15 a<br>31/07/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 105C | 00000000<br>04 | PETELECO          | AME PETELECO<br>COMÉRCIO DE<br>VESTUÁRIO<br>INFAN | 09027147000<br>140 | 28,00  | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 105D | 00000005<br>53 | CVC               | MT3 AGÊNCIA DE<br>VIAGENS E<br>TURISMO LTDA<br>ME | 05793588000<br>100 | 28,00  | 01/11/13 a<br>31/10/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 106A | 00000000<br>07 | SAPATELLA         | ATUAL 391<br>MODAS LTDA -<br>ME.                  | 04999024000<br>157 | 49,00  | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 106B | 00000000<br>08 | OTICAS DO<br>POVO | OTICAS DO POVO<br>LTDA                            | 30267876000<br>160 | 71,00  | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AB<br>R |
| 106D | 00000000<br>01 | ENZO              | TUYAUX<br>CONFECÇÕES<br>LTDA.                     | 02735229000<br>442 | 114,00 | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JAN     |

**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**

**11/08/16**

|      |            |                        |                                         |                |        |                     |           |      |      |
|------|------------|------------------------|-----------------------------------------|----------------|--------|---------------------|-----------|------|------|
| 107  | 0000000630 | D'SAMBA                | IGOR SILVA OLIVEIRA LEAL                | 05479841700    | 28,00  | 28/07/14 a 27/07/19 | IGP-M/FGV | AN U | MA R |
| 107A | 0000000411 | IMAGINARIUM            | RIO -BANGU DECORAÇÃO E PRESENTES LTDA.  | 14423836000103 | 28,00  | 01/10/11 a 30/09/16 | IGP-M/FGV | AN U | AG O |
| 107B | 0000000226 | CIA FASHION            | PRIME FASHION 2015 COM. DE ROUPAS LTDA. | 10280548000196 | 31,00  | 14/07/08 a 13/07/18 | IGP-M/FGV | AN U | JUN  |
| 107C | 0000000756 | TIM                    | WIBE MOBILE C. V. T. M. CELULAR LTDA-ME | 20937353000120 | 32,00  | 01/10/15 a 30/09/20 | IGP-M/FGV | AN U | SET  |
| 108  | 0000000009 | TACO                   | TAC FRANQUIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA  | 02737654000128 | 198,00 | 30/10/07 a 29/10/17 | IGP-M/FGV | AN U | MA I |
| 108A | 0000000054 | CELULAR STATION - VIVO | 333 CO9MERCIO E COMUNICACOES LTDA       | 02714643000122 | 32,00  | 30/10/07 a 30/06/17 | IGP-M/FGV | AN U | MA R |
| 108B | 0000000076 | GOLDEN DO BAIRRO ÓTICA | OTICA GOLDEN DO BAIRRO LTDA             | 03265727000199 | 44,00  | 30/10/07 a 29/10/17 | IGP-M/FGV | AN U | MA R |
| 108C | 0000000056 | LUAL BIJOUTERIAS       | LUAL LRL BAZAR E BIJOUTERIAS LTDA       | 05728106000120 | 26,00  | 30/10/07 a 29/10/17 | IGP-M/FGV | AN U | OU T |
| 108D | 0000000736 | SHOPPING DOS DOCES     | PAULO CESAR DOS REIS ANDREZA            | 08203534775    | 24,00  | 01/10/15 a 30/09/20 | IGP-M/FGV | AN U | JUL  |
| 109  | 0000000520 | NHC SHOES              | HÉLIO DA SILVA LIMA JUNIOR              | 00552196754    | 32,00  | 20/05/13 a 19/05/18 | IGP-M/FGV | AN U | AB R |

**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**

**11/08/16**

|      |                |                      |                                                    |                    |          |                        |               |         |         |
|------|----------------|----------------------|----------------------------------------------------|--------------------|----------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 109A | 00000000<br>73 | NEW ITÁLIA           | NEW ITALIA<br>DESIGN COM. DE<br>ROUPAS LTDA ME     | 08870475000<br>140 | 64,00    | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>R |
| 109C | 00000000<br>23 | PINEL<br>MULTIMARCAS | Distratada                                         | Distratada         | 42,00    | Distratada             | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 110  | 00000000<br>62 | RI HAPPY             | RI HAPPY<br>BRINQUEDOS<br>LTDA                     | 58731662000<br>111 | 557,00   | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 110A | 00000001<br>36 | MASTER'S<br>JÓIAS    | G.G 240 COM. DE<br>JÓIAS E ART. DO<br>VEST. LT     | 09140620000<br>109 | 40,00    | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 110B | 00000000<br>65 | WALTER'S<br>COIFFEUR | PERLUCCI STUDIO<br>DE BELEZA E<br>ESTÉTICA LTD     | 09232321000<br>196 | 146,00   | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 111  | 00000000<br>79 | C&A                  | C&A MODAS<br>LTDA.                                 | 45242914000<br>105 | 2.257,00 | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IPCA/IB<br>GE | AN<br>U | NO<br>V |
| 111A | 00000005<br>44 | NEXTEL               | RASTRECALL<br>REP. COM. DE<br>TELECOMUNICAÇ<br>ÕES | 05053441000<br>175 | 28,00    | 01/09/13 a<br>31/08/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 112B | 00000000<br>95 | KIK CALÇADOS         | BANRIO<br>CALÇADOS LTDA-<br>EPP                    | 09020643000<br>171 | 104,00   | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| 113  | 00000001<br>67 | RICARDO<br>ELETRO    | RICARDO ELETRO<br>DIVINÓPOLIS<br>LTDA              | 64282601004<br>457 | 583,00   | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| 113B | Vago           | Vago                 |                                                    |                    | 55,94    | Vago                   |               |         |         |
| 113C | Vago           | Vago                 |                                                    |                    | 45,06    | Vago                   |               |         |         |

**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**

**11/08/16**

|      |                |                                  |                                                   |                    |        |                        |               |         |         |
|------|----------------|----------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|--------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 113D | 00000001<br>26 | SOUTH                            | FLORIPA<br>INDUSTRIA E<br>COMÉRCIO DE<br>ROUPAS L | 11146466002<br>402 | 121,00 | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 114A | 00000007<br>24 | LA PARTIER                       | TATIANA<br>CARVALHO<br>TELES                      | 83521941787        | 34,00  | 01/08/15 a<br>31/07/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 114B | 00000000<br>12 | TUBBO<br>MASCULINA               | DROP INDÚSTRIA<br>E COM. DE<br>CONFECÇÕES<br>LTDA | 13263886000<br>108 | 32,00  | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 115A | 00000000<br>13 | PONTO CERTO<br>CELULAR-<br>CLARO | PONTO CERTO<br>COMERCIO E<br>COM. LTDA            | 05142929000<br>179 | 29,00  | 30/10/07 a<br>30/06/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>R |
| 115B | 00000000<br>14 | O'BORN                           | MARCIA<br>RODRIGUES<br>CRUGEIRO                   | 87405890725        | 40,00  | 30/10/07 a<br>29/10/12 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 115C | 00000001<br>06 | O'BORN                           | MARCIA<br>RODRIGUES<br>CRUGEIRO                   | 87405890725        | 28,00  | 30/10/07 a<br>29/10/12 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| 116  | 00000001<br>27 | VIA TORINO                       | INÊS MARIA<br>RAMAGEM<br>GROSSMANN                | 80927874768        | 33,00  | 30/10/07 a<br>29/10/12 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 116A | 00000002<br>19 | O BOTICÁRIO                      | INTERBELLE<br>COM. DE PROD.<br>DE BELEZA LTDA     | 11137051000<br>186 | 59,00  | 28/05/08 a<br>30/06/21 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 116B | Vago           | Vago                             |                                                   |                    | 89,00  | Vago                   |               |         |         |

**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**

**11/08/16**

|       |                |                         |                                                   |                    |        |                        |               |         |         |
|-------|----------------|-------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|--------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 117   | 00000001<br>32 | BOB'S                   | PREMIER 53<br>ALIMENTOS<br>LTDA.                  | 05878399000<br>121 | 77,00  | 30/10/07 a<br>26/01/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| 117B  | 00000001<br>19 | MCDONALD'S              | ARCOS<br>DOURADOS<br>COMÉRCIO DE<br>ALIMENTOS LTD | 42591651000<br>143 | 215,00 | 30/10/07 a<br>31/10/17 | IPCA/IB<br>GE | AN<br>U | AG<br>O |
| 117D  | 00000000<br>66 | PARMÊ<br>EXPRESS        | PIZZARIA BSC<br>BANGU LTDA.                       | 08988294000<br>113 | 39,00  | 30/10/07 a<br>29/10/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JAN     |
| 118   | 00000002<br>79 | WORLD FREE              | LAGO COMÉRCIO<br>DE PERFUMES<br>LTDA              | 14088289000<br>157 | 54,00  | 20/08/09 a<br>19/08/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 118A  | 00000000<br>17 | CEZANNE                 | CESAR PINHEIRO<br>DA SILVA                        | 80685900720        | 50,00  | 30/10/07 a<br>29/10/12 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 119E  | 00000006<br>74 | POLISHOP                | POLIMPORT<br>COMÉRCIO E<br>EXPORTAÇÃO<br>LTDA     | 00436042004<br>752 | 136,00 | 31/07/15 a<br>30/07/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| 119F  | 00000007<br>63 | LEVIT'S OUTLET<br>STORE | SNOVA AMERICA<br>COMERCIO DE<br>ROUPAS EIRELI     | 08332003000<br>134 | 200,00 | 10/10/15 a<br>09/10/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| 119H1 | Vago           | Vago                    |                                                   |                    | 58,00  | Vago                   |               |         |         |
| 120   | 00000000<br>05 | ZACK'S                  | CESAR PINHEIRO<br>DA SILVA                        | 80685900720        | 28,00  | 30/10/07 a<br>29/10/12 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 120A  | 00000003<br>68 | DEPP                    | DEPP FASHION<br>COMÉRCIO DE<br>ROUPAS LTDA-ME     | 13576146000<br>121 | 43,00  | 25/11/10 a<br>24/11/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 121F  | Vago           | Vago                    |                                                   |                    | 64,00  | Vago                   |               |         |         |

**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**

**11/08/16**

|      |                |                          |                                                   |                    |        |                        |               |         |         |
|------|----------------|--------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|--------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 121G | Vago           | Vago                     |                                                   |                    | 64,00  | Vago                   |               |         |         |
| 121H | 00000007<br>26 | UNIVERSO KIDS            | BANGU KIDS<br>MODA E<br>CALCADOS INFA<br>LTDA-EPP | 14360731000<br>152 | 68,00  | 05/08/15 a<br>04/08/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 121I | 00000007<br>45 | LUPO                     | TFA VESTUÁRIO<br>LTDA - ME                        | 19769808000<br>166 | 56,00  | 10/09/15 a<br>09/09/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 121J | 00000006<br>96 | ALEATORY                 | ATORY MODAS<br>COMERCIO DE<br>ROUPAS EIRELLI      | 22407748000<br>146 | 57,00  | 31/07/15 a<br>30/07/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | FEV     |
| 121K | 00000007<br>40 | ABRA MAIS                | HENRIQUE AQUIM<br>DE GUEDES<br>MACHADO            | 12425465707        | 158,00 | 15/08/15 a<br>14/08/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 122  | 00000004<br>13 | SPORT MIX                | INTERMIX<br>COMÉRCIO DE<br>MODA EIRELI-EPP        | 08117581000<br>158 | 84,00  | 01/11/11 a<br>31/10/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 123  | 00000000<br>39 | MAGIC GAMES              | MAGIC GAMES<br>EMPREEND.<br>COMERCIAIS<br>LTDA    | 72934748000<br>172 | 643,00 | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JAN     |
| 123A | 00000004<br>21 | PONTO RÁPIDO<br>SERVIÇOS | BETO BAHIA<br>SERVIÇOS EM<br>ROUPAS LTDA.         | 07442117000<br>174 | 34,00  | 02/01/12 a<br>01/01/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JAN     |
| 123B | 00000006<br>99 | LOS PALETEROS            | TBF SORVETES<br>DO BRASIL LTDA -<br>EPP           | 19750106000<br>130 | 34,00  | 15/04/15 a<br>14/04/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | NO<br>V |

**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**

**11/08/16**

|      |                |                     |                                                    |                    |       |                        |               |         |         |
|------|----------------|---------------------|----------------------------------------------------|--------------------|-------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 123C | 00000006<br>23 | LOTÉRICA<br>BANGU   | TREVINHO DO<br>JABOUR<br>LOTÉRICA LTDA-<br>ME      | 05560162000<br>106 | 43,00 | 01/09/14 a<br>31/08/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 123D | 00000006<br>17 | CIA DAS UNHAS       | LEONARDO<br>FIGUEIREDO<br>MARTINS DOS<br>SANTOS.   | 05461098703        | 35,00 | 06/08/14 a<br>05/08/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 124  | 00000005<br>71 | SAMSUNG             | RASTRECALL<br>REP. COM. DE<br>TELECOMUNICAÇ<br>ÕES | 05053441000<br>175 | 74,00 | 01/02/14 a<br>31/01/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 125  | 00000001<br>17 | LE POSTICHE         | LE SAC<br>COMERCIAL<br>CENTER COUROS<br>LTDA.      | 29026689000<br>105 | 87,00 | 30/10/07 a<br>31/10/13 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 125B | 00000005<br>89 | IPLACE MOBILE       | GLOBAL DISTRIB.<br>DE BENS DE<br>CONSUMO LTDA      | 89237911000<br>140 | 56,00 | 10/03/14 a<br>09/03/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | FEV     |
| 125D | 00000000<br>99 | CRISTAL<br>GRAFFITI | CLAUNIL 2002<br>COMERCIO DE<br>ROUPAS LTDA ME      | 05381471000<br>100 | 69,00 | 30/10/07 a<br>29/10/12 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 126  | 00000005<br>13 | CYCLONE             | THIAMAR<br>COMÉRCIO LTDA<br>ME.                    | 32172231000<br>179 | 42,00 | 20/03/13 a<br>19/03/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | FEV     |
| 126A | 00000004<br>07 | HAVAIANAS           | VILLAS BOA<br>COMERCIO DE<br>CALÇADOS -<br>LTDA    | 12423870000<br>403 | 42,00 | 01/08/11 a<br>31/07/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |



**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**

**11/08/16**

|      |                |                          |                                                   |                    |          |                        |               |         |         |
|------|----------------|--------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|----------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 127A | 00000000<br>92 | TATOO,<br>PIERCING E CIA | WELCOME TATOO<br>E PIERCING LTDA                  | 09157368000<br>132 | 34,00    | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 127B | 00000005<br>40 | O BOTICÁRIO              | INTERBELLE<br>COM. DE PROD.<br>DE BELEZA LTDA     | 11137051000<br>186 | 73,00    | 01/08/13 a<br>31/07/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 127D | 00000005<br>94 | OTICAS CAROL             | THIAGO DA<br>COSTA FACIOLI                        | 08904412781        | 33,00    | 20/03/14 a<br>19/03/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | FEV     |
| 127E | 00000000<br>48 | LOJAS<br>AMERICANAS      | LOJAS<br>AMERICANAS S.A.                          | 33014556000<br>196 | 1.645,00 | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | DE<br>Z |
| 128  | 00000000<br>94 | WQSURF                   | BGWQ COMÉRCIO<br>DE ROUPAS<br>LTDA-ME             | 10735883000<br>131 | 84,00    | 30/10/07 a<br>01/03/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>R |
| 128B | 00000003<br>53 | WORLD TENNIS             | LINBRUVI WORLD<br>X COMERCIO DE<br>TENNIS LTDA    | 12945158000<br>113 | 41,00    | 05/10/10 a<br>04/11/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 128C | 00000001<br>84 | ATRIUM                   | ATRI MODA<br>JOVEM LTDA                           | 09597672000<br>109 | 40,00    | 14/02/08 a<br>13/02/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 129  | 00000000<br>25 | CASA DA<br>EMPADA        | CABANA DA<br>EMPADA<br>PRODUTOS<br>ALIMENTÍCIOS L | 09127814000<br>166 | 30,00    | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 130  | 00000000<br>59 | BOTECO DO<br>MANOLO      | MLF3 BAR E<br>RESTAURANTE<br>LTDA                 | 09012801000<br>141 | 199,00   | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 130D | 00000004<br>61 | LA MOLE                  | Distratada                                        | Distratada         | 100,00   | 01/07/12 a<br>30/06/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| 131  | 00000006<br>65 | REI DO IMPÉRIO           | JRP<br>DISTRIBUIDORA<br>EIRELLI - ME              | 20212503000<br>138 | 89,00    | 20/02/15 a<br>19/02/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JAN     |

**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**

**11/08/16**

|      |                |                   |                                                 |                    |        |                        |               |         |         |
|------|----------------|-------------------|-------------------------------------------------|--------------------|--------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 131A | 00000007<br>54 | RESENHA GRILL     | SONIA MARIA<br>RODRIGUES DA<br>SILVA            | 05428986751        | 177,80 | 10/09/15 a<br>09/09/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 131B | 00000002<br>02 | TOCA DO PÉ        | TOCA DO PÉ COM.<br>DE ARTIGOS DO<br>VESTUÁRIO   | 09596288000<br>183 | 32,00  | 28/04/08 a<br>27/04/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AB<br>R |
| 131C | 00000001<br>05 | BY POLLY          | CARLOS<br>ALBERTO DA<br>SILVA                   | 89361881787        | 79,00  | 30/10/07 a<br>29/10/12 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 131E | 00000005<br>34 | MICROSOFT         | AGUIA RIO<br>DISTRIBUIÇÃO<br>LTDA.              | 16828032000<br>110 | 71,00  | 01/08/13 a<br>31/07/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 132  | 00000007<br>64 | MYTH              | MARIA<br>APARECIDA DA<br>SILVA OLIVEIRA         | 01349760706        | 63,20  | 01/11/15 a<br>31/10/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| 132B | 00000002<br>7R | KARAMELO          | IND & COM DE<br>ROUPAS<br>KARAMELO<br>LTDA - ME | 22200537000<br>723 | 81,30  | 04/01/10 a<br>31/10/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | NO<br>V |
| 133A | 00000002<br>64 | FISICO &<br>FORMA | AGRESS ARTIGOS<br>ESPORTIVOS<br>LTDA            | 02867613000<br>156 | 102,00 | 01/06/09 a<br>30/09/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 133B | 00000000<br>87 | PONTO FRIO        | GLOBEX<br>UTILIDADES S/A                        | 33041260000<br>164 | 603,00 | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IPCA/IB<br>GE | AN<br>U | OU<br>T |
| 134  | 00000000<br>29 | PIER POINT        | PORTAL WEST<br>MODA<br>ESPORTIVA LTDA           | 09178988000<br>158 | 79,00  | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |

**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**

**11/08/16**

|      |                |                    |                                                  |                    |          |                        |               |         |         |
|------|----------------|--------------------|--------------------------------------------------|--------------------|----------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 136  | 00000000<br>30 | VIA SCARPE         | SCARPE NOVE<br>COM. DE<br>CALÇADOS LTDA.         | 09077324000<br>100 | 51,00    | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 136A | 00000006<br>15 | W. VIP             | OSWALDO DE<br>ALMEIDA FIUSA                      | 74593684749        | 36,00    | 18/08/14 a<br>17/08/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 137  | 00000000<br>40 | CASAS BAHIA        | CASA BAHIA<br>COMERCIAL<br>LTDA.                 | 59291534000<br>167 | 2.116,00 | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AB<br>R |
| 137A | 00000002<br>82 | CHIFON             | MODAMIA<br>COMÉRCIO DE<br>ROUPAS E<br>ACESSÓRIOS | 08606051000<br>173 | 135,00   | 04/09/09 a<br>03/09/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 137C | 00000002<br>97 | TOULON             | TOUDAV<br>COMÉRCIO DE<br>ROUPAS LTDA.            | 11289737000<br>192 | 86,75    | 01/11/09 a<br>31/10/14 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| 138  | 00000000<br>88 | CASA & VIDEO       | CASA & VIDEO<br>RIO DE JANEIRO<br>S/A            | 11114284000<br>163 | 801,00   | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | NO<br>V |
| 138A | 00000001<br>00 | PEQUENA DE<br>OURO | Distratada                                       | Distratada         | 36,00    | 30/10/07 a<br>29/02/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 138B | 00000000<br>33 | FEMME & NINA       | LPN COMÉRCIO<br>DE ROUPAS LTDA                   | 14064692000<br>146 | 51,00    | 30/10/07 a<br>31/07/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 139C | 00000001<br>49 | ESTILO<br>FASHION  | OLIMPIO<br>RODRIGUES DE<br>OLIVEIRA FILHO        | 35577029791        | 29,00    | 15/12/07 a<br>14/12/12 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 139D | 00000001<br>51 | NAKISSKA           | NOVA ERA COM.<br>DE ROUPAS E<br>ACESSÓRIOS LTD   | 16886345000<br>124 | 29,00    | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |

**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**

**11/08/16**

|      |                |                     |                                                   |                    |        |                        |               |         |         |
|------|----------------|---------------------|---------------------------------------------------|--------------------|--------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 140  | 00000000<br>60 | TELMIX              | JLAINE<br>TELECOMUNICAÇ<br>ÕES LTDA               | 08951439000<br>454 | 56,00  | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 140A | 00000001<br>01 | REI DO MATE         | SHEKINAH 140<br>LANCHES LTDA-<br>EPP.             | 09211999000<br>192 | 30,00  | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 140B | 00000001<br>02 | STREET SHOES        | PARADDELA<br>CALÇADOS E<br>MODAS LTDA.            | 18758923000<br>172 | 118,00 | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| 141  | 00000000<br>35 | RIC HOUSE           | RESDSTONE<br>TRADE MARK<br>IND. E COM. LTDA<br>ME | 10442644000<br>193 | 29,00  | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| 141A | 00000006<br>77 | MAPA DA MINA        | EDUARDO<br>CORRÊA                                 | 11004383860        | 29,00  | 15/04/15 a<br>14/04/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>R |
| 141B | 00000000<br>96 | OI                  | OI MÓVEL S.A.                                     | 05423963000<br>111 | 70,00  | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>R |
| 141D | 00000004<br>01 | TIM                 | TIM CELULAR S.A                                   | 04206050000<br>180 | 72,00  | 01/03/11 a<br>29/02/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | FEV     |
| 142B | 00000000<br>36 | SONHO DOS PÉS       | NOVA CLASSE<br>CALÇADOS E<br>COMPELMENTOS<br>LTDA | 09169391000<br>147 | 53,00  | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| 143A | 00000002<br>16 | DI MILANO<br>JÓIAS  | DM COMÉRCIO DE<br>JÓIAS LTDA.                     | 10202439000<br>150 | 36,00  | 10/06/08 a<br>01/08/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 143B | 00000000<br>41 | COLCHÕES<br>ORTOBOM | FABRICADORA DE<br>POLIURETANO<br>RIO SUL LTDA     | 02895152000<br>125 | 100,00 | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |

**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**

**11/08/16**

|      |                |                            |                                                   |                    |          |                        |               |         |         |
|------|----------------|----------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|----------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 144  | 00000001<br>29 | CLARO                      | CLARO S.A.                                        | 40432544000<br>147 | 87,00    | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| 144B | 00000003<br>19 | CHOCOLATES<br>BRASIL CACAU | EDUARDO COUTO<br>BRAGA                            | 08200959740        | 39,00    | 01/06/10 a<br>31/07/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 144C | 00000001<br>18 | XUZ                        | CELLSOFT<br>INDUSTRIAL E<br>COMERCIAL<br>LTDA     | 03182808000<br>125 | 59,00    | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 145  | 00000000<br>42 | CINESYSTEM                 | REDECINE - RIO<br>CINEMATOGRAFI<br>CA LTA         | 07524011000<br>209 | 2.504,00 | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 145A | 00000001<br>93 | VENTO DOS<br>MARES         | NUTS VENTO DOS<br>MARES MODAS<br>LTDA             | 04066107000<br>193 | 40,00    | 26/03/08 a<br>25/03/13 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>R |
| 145B | 00000005<br>00 | JAMF                       | BRYMAC<br>COMÉRCIO DE<br>ROUPAS LTDA.             | 12829239000<br>158 | 40,00    | 07/01/13 a<br>06/01/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JAN     |
| 145C | 00000001<br>14 | BAGAGGIO                   | SHEHRAZADE<br>MODAS E<br>ARTEFATOS DE<br>COUROS L | 33050246000<br>127 | 104,00   | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 146  | Vago           | Vago                       | JOÃO RAPHAEL<br>DOS SANTOS<br>BAERE               | 15347442743        | 43,00    | Vago                   |               |         |         |
| 146A | 00000001<br>39 | MR. CAT                    | LOOK COMERCIO<br>DE ARTIGOS DE<br>COURO EIRELI    | 18384995000<br>105 | 63,00    | 30/10/07 a<br>15/05/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |

**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**

**11/08/16**

|      |                |                      |                                                   |                    |        |                        |               |         |         |
|------|----------------|----------------------|---------------------------------------------------|--------------------|--------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 146C | 00000007<br>72 | MY HOME<br>STORE     | LMC MOVEIS E<br>DECORAÇÃO<br>LTDA                 | 21777290000<br>154 | 81,00  | 15/12/15 a<br>14/12/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | NO<br>V |
| 147  | 00000001<br>22 | CACAU SHOW           | CHOCOBAN<br>COMÉRCIO<br>VAREJISTA DE<br>CHOCOLATE | 09138048000<br>135 | 35,00  | 30/10/07 a<br>01/09/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 147A | 00000005<br>15 | HBS                  | BECK BANGU<br>SHOPPING COM.<br>DE ROUPAS          | 14296668000<br>132 | 35,00  | 15/04/13 a<br>14/04/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 147B | 00000002<br>08 | MILLENIUM<br>JÓIAS   | MILLENIUM<br>BANGU JÓIAS<br>LTDA ME               | 10189076000<br>160 | 52,00  | 26/05/08 a<br>25/05/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>R |
| 148  | 00000001<br>83 | MY PLACE             | MEISE COMÉRCIO<br>DE VESTUÁRIO<br>LTDA- ME.       | 17209731000<br>144 | 39,00  | 19/02/08 a<br>01/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| 148A | 00000005<br>88 | THIDEL               | MH MODAS COM.<br>DE ROUPAS<br>EIRELLI.            | 20050733000<br>148 | 52,00  | 10/03/14 a<br>09/03/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | FEV     |
| 148B | 00000000<br>82 | LOPP - HOT<br>STRIP  | STRIPWAY<br>MODAS LTDA ME                         | 07681069000<br>177 | 104,00 | 30/10/07 a<br>30/06/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 149B | 00000000<br>43 | CAMISARIA<br>COLOMBO | ADM. COMERCIO<br>DE ROUPAS LTDA.                  | 04744781000<br>180 | 96,52  | 30/10/07 a<br>31/12/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| 150B | 00000002<br>03 | RIO'S SPORT          | ALEXANDRE<br>BARBOSA DE<br>LIMA                   | 03537327706        | 36,00  | 24/04/08 a<br>23/04/13 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>R |
| 151  | 00000006<br>16 | AÇÃO<br>CHILDREN     | AÇÃO CHILDREN<br>RIO COM. DE<br>ROUPAS LTDA EP    | 09581730000<br>289 | 60,00  | 14/07/14 a<br>13/07/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |

**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**

**11/08/16**

|      |                |                       |                                                   |                    |          |                        |                |         |         |
|------|----------------|-----------------------|---------------------------------------------------|--------------------|----------|------------------------|----------------|---------|---------|
| 151B | 00000000<br>38 | REDE MEGA<br>ECONOMIA | CELLENARDO<br>MÓVEIS LTDA EPP                     | 09108027000<br>177 | 185,00   | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV  | AN<br>U | JUN     |
| 151D | 00000001<br>45 | BRADESCO              | BANCO<br>BRADESCO S/A                             | 60746948000<br>112 | 138,00   | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>DI/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 153  | 00000003<br>23 | MARISA                | MARISA LOJA S/A                                   | 61189288000<br>189 | 1.307,00 | 03/12/10 a<br>02/12/20 | IPC/FIPE       | AN<br>U | DE<br>Z |
| 153A | 00000002<br>87 | RIACHUELO             | LOJAS<br>RIACHUELO S.A.                           | 33200056000<br>149 | 2.438,00 | 03/12/10 a<br>02/12/20 | IPCA/IB<br>GE  | AN<br>U | MA<br>I |
| 154  | 00000001<br>82 | KALUNGA               | KALUNGA COM. E<br>INDÚSTRIA<br>GRÁFICA LTDA.      | 43283811000<br>150 | 1.199,00 | 07/01/08 a<br>06/01/18 | IGP-<br>M/FGV  | AN<br>U | DE<br>Z |
| 155A | 00000007<br>25 | IMPLANTE RIO          | MARCIO RAMOS<br>& EQUIPE DE<br>ODONTOLOGIA        | 10195319000<br>173 | 169,00   | 20/02/15 a<br>19/02/20 | IGP-<br>DI/FGV | AN<br>U | NO<br>V |
| 155B | 00000006<br>62 | HSBC                  | HSBC BANK<br>BRASIL S.A. -<br>BANCO<br>MULTIPLIO  | 01701201000<br>189 | 438,09   | 15/12/14 a<br>14/12/19 | IPC/FIPE       | AN<br>U | NO<br>V |
| 156  | Vago           | Vago                  |                                                   |                    | 39,00    | Vago                   |                |         |         |
| 157  | 00000003<br>33 | FERNI                 | JFW CALÇADOS<br>BOLSAS E<br>ACESSÓRIOS<br>LTDA ME | 14697372000<br>204 | 36,00    | 03/12/10 a<br>02/05/17 | IGP-<br>M/FGV  | AN<br>U | AB<br>R |
| 158  | Vago           | Vago                  |                                                   |                    | 75,00    | Vago                   |                |         |         |
| 158A | Vago           | Vago                  |                                                   |                    | 50,00    | Vago                   |                |         |         |
| 159  | Vago           | Vago                  |                                                   |                    | 55,00    | Vago                   |                |         |         |

**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**

**11/08/16**

|      |                |                   |                                                   |                    |        |                        |               |         |         |
|------|----------------|-------------------|---------------------------------------------------|--------------------|--------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 159A | 00000003<br>29 | GOL HAPPY         | GOL HAPPY<br>COMERCIO DE<br>ARTIGOS<br>ESPORTIVOS | 12404319000<br>161 | 33,00  | 03/12/10 a<br>31/01/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | FEV     |
| 160  | Vago           | Vago              |                                                   |                    | 80,00  | Vago                   |               |         |         |
| 160A | Vago           | Vago              |                                                   |                    | 0,00   | Vago                   |               |         |         |
| 161  | 00000003<br>65 | HABIB'S           | SÉRGIO LUIZ DE<br>OLIVEIRA                        | 81945850744        | 66,00  | 03/12/10 a<br>02/12/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 161A | 00000003<br>56 | SUBWAY            | RODRIGO ULIANA                                    | 07290627750        | 59,00  | 03/12/10 a<br>02/12/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 162  | 00000006<br>53 | MISTER PIZZA      | JOEDAF<br>COMÉRCIO DE<br>ALIMENTOS<br>LTDA.       | 09118188000<br>141 | 49,00  | 16/03/15 a<br>15/03/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| 162A | 00000003<br>28 | MONTANA<br>GRILL  | BANGU BEEF<br>GRILL COM. DE<br>ALIMENTOS LTDA     | 12525098000<br>180 | 49,00  | 03/12/10 a<br>02/12/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| 163  | 00000003<br>38 | FAFE              | RESTAURANTE<br>922 LTDA - ME                      | 12629180000<br>154 | 59,00  | 03/12/10 a<br>02/12/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 163A | 00000003<br>44 | PATRONI PIZZA     | VALD COMÉRCIO<br>DE ALIMENTOS<br>LTDA - ME.       | 17089626000<br>119 | 59,00  | 03/12/10 a<br>02/12/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| 164  | 00000003<br>31 | BATATA<br>INGLESA | NIAD<br>RESTAURANTES<br>LTDA                      | 09072520000<br>184 | 59,00  | 03/12/10 a<br>02/12/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 164A | 00000003<br>52 | BURGER KING       | W2DMA<br>COMÉRCIO DE<br>ALIMENTOS LTDA            | 09241564000<br>190 | 118,00 | 03/12/10 a<br>02/12/30 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |



**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**

**11/08/16**

|      |                |                         |                                                   |                    |               |                        |               |         |         |
|------|----------------|-------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|---------------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 165A | 00000003<br>42 | TEMPERO<br>MANIA GRILL  | SABOR TM DE<br>BANGU<br>RESTAURANTE E<br>PIZZARIA | 12646045000<br>117 | 73,00         | 03/12/10 a<br>02/12/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 166  | 00000003<br>26 | MERCATTO                | SIMARIDA<br>COMERCIAL DE<br>MODAS LTDA            | 11457550000<br>150 | 96,00         | 03/12/10 a<br>02/12/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| 167  | 00000003<br>45 | CLARO                   | VIBE TELECOM<br>BR COM VAR TEL<br>MOV CEL LTDA    | 21451017000<br>135 | 29,00         | 03/12/10 a<br>30/11/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | DE<br>Z |
| 168  | 00000003<br>30 | HERING STORE            | CLÁUDIA MÁRCIA<br>SOARES NUNES                    | 01062975707        | 106,00        | 03/12/10 a<br>02/12/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| 169  | 00000007<br>38 | QUEM DISSE<br>BERENICE? | INTERBELLE<br>COM. DE PROD.<br>DE BELEZA LTDA     | 11137051000<br>186 | 41,00         | 01/09/15 a<br>31/08/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 170  | 00000003<br>55 | LILICA E TIGOR          | CRIANÇA<br>CARIOCA<br>COMERC DE<br>ROUPAS EIRELI  | 23374483000<br>190 | 49,00         | 03/12/10 a<br>14/10/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 171  | 00000003<br>34 | MONTE CARLO<br>JÓIAS    | MC VIA PARQUE<br>COMÉRCIO DE<br>RELÓGIOS LTDA     | 12136108000<br>195 | 82,00         | 03/12/10 a<br>02/12/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 172  | 00000003<br>59 | AQUAMAR                 | CMN 0306<br>CONFECÇÕES<br>LTDA.                   | 12574210000<br>172 | 489,00        | 03/12/10 a<br>02/12/21 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 173  | 00000000<br>86 | LEROY MERLIN            | LEROY MERLIM<br>CIA BRAS<br>BRICOLAGEM            | 01438784000<br>105 | 10.945,0<br>0 | 30/10/07 a<br>29/10/27 | IPCM -<br>FGV | AN<br>U | SET     |

**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**

**11/08/16**

|      |                |                                       |                                       |                    |          |                        |            |         |         |
|------|----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|----------|------------------------|------------|---------|---------|
| 174  | 00000007<br>17 | TEATRO (NAMING RIGHTS) BANGU SHOPPING | BRAINSTORMING SOLUÇÕES CULTURAIS LTDA | 10979665000<br>142 | 961,56   | 08/09/15 a<br>07/09/25 | IGP-DI/FGV | AN<br>U | MA<br>R |
| 201  | 00000002<br>62 | RIO POUPA TEMPO                       | CONSÓRCIO CENTRAL DA CIDADANIA        | 21602870000<br>100 | 6.120,40 | 24/12/08 a<br>02/01/20 | IPC-DI/FGV | AN<br>U | DE<br>Z |
| 213  | 000000061<br>8 | BELEZA NATURAL                        | COR BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO S/A   | 02546009000<br>128 | 410,00   | 10/03/14 a<br>09/03/19 | IGP-M/FGV  | AN<br>U | FEV     |
| 213D | 000000074<br>2 | CDPI - DIAGNÓSTICO DA AMÉRICA S/A     | DIAGNOSTICOS DA AMERICA S.A.          | 61486650000<br>183 | 205,84   | 01/04/15 a<br>31/03/20 | IGP-M/FGV  | AN<br>U | MA<br>R |
| 214I | 000000062<br>4 | FOZ AGUAS 5                           | F.AB. ZONA OESTE S.A.                 | 14863079000<br>199 | 105,53   | 01/09/14 a<br>31/12/16 | IGP-M/FGV  | AN<br>U | JUN     |
| 214J | 000000070<br>6 | MEDSOUL                               | MEDSOUL ESPECIALIDADES MÉDICAS LTDA.  | 14674313000<br>130 | 69,17    | 01/06/15 a<br>31/05/20 | IGP-M/FGV  | AN<br>U | MA<br>I |
| 216A | 000000048<br>0 | MEDSOUL                               | MEDSOUL ESPECIALIDADES MÉDICAS LTDA.  | 14674313000<br>130 | 67,90    | 01/11/12 a<br>30/04/16 | IGP-M/FGV  | AN<br>U | SET     |
| 216C | 000000051<br>2 | SPA DAS SOBRANCELHAS                  | AG INSTITUTO DE BELEZA EIRELLI - ME.  | 17751478000<br>156 | 36,17    | 28/04/13 a<br>27/10/16 | IGP-M/FGV  | AN<br>U | MA<br>R |
| 216D | Vago           | Vago                                  | ELIZABETE DOS SANTOS MARTINS          | 00577821725        | 33,29    | Vago                   |            |         |         |

**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**

**11/08/16**

|         |            |                                         |                                          |                |          |                     |            |      |      |
|---------|------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|----------------|----------|---------------------|------------|------|------|
| 216E    | 0000000511 | SAN MARTÍN                              | LUCIANA SILVEIRA CARVALHO                | 01799196798    | 66,63    | 22/04/13 a 21/10/16 | IGP-M/FGV  | AN U | MA R |
| 216G    | Vago       | Vago                                    |                                          |                | 49,12    | Vago                |            |      |      |
| 216H    | 0000000451 | ODONTOPLUS                              | EVERTON FREITAS RODRIGUES                | 09859725721    | 51,24    | 09/02/12 a 08/08/15 | IGP-M/FGV  | AN U | JUL  |
| 216I    | Vago       | Vago                                    |                                          |                | 33,40    | Vago                |            |      |      |
| 217     | 0000000370 | CDPI - CENTRO DE DIAGNÓSTICO POR IMAGEM | CDPI - CENTRO DE DIAGNÓSTICO POR IMAGEM  | 00274071000182 | 637,32   | 22/11/10 a 21/11/20 | IGP-M/FGV  | AN U | OU T |
| 218     | 0000000382 | LABORATÓRIO DR. SERGIO FRANCO           | L. M. SERVIÇOS E DIAGNOSTICOS LTDA ME    | 14427113000182 | 200,00   | 01/12/10 a 30/11/20 | IGP-M/FGV  | AN U | DE Z |
| 300     | 0000000089 | UNISUAM                                 | SOCIEDADE UNIFI. DE ENSIN. AUGUSTO MOTTA | 34008227000103 | 3.687,21 | 30/10/07 a 29/10/17 | IGP-M/FGV  | AN U | SET  |
| 303     | 0000000494 | UNISUAM                                 | SOCIEDADE UNIFI. DE ENSIN. AUGUSTO MOTTA | 34008227000103 | 489,00   | 01/01/13 a 31/12/17 | IGP-M/FGV  | AN U | JAN  |
| 401     | 0000000578 | MILOCAR                                 | MILO CAR COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA.      | 42552109000181 | 883,80   | 11/01/14 a 10/01/19 | IGP-DI/FGV | AN U | SET  |
| ANT -01 | 0000000256 | ANTENA-NEXTEL                           | NEXTEL TELECOMUNICAÇÕES LTDA.            | 66970229000167 | 0,00     | 01/03/09 a 31/07/15 | IGP-M/FGV  | AN U | FEV  |
| ANT -02 | 0000000269 | ANTENA TIM                              | TIM CELULAR S.A                          | 04206050000180 | 0,00     | 27/07/09 a 26/07/15 | IGP-DI/FGV | AN U | JUN  |

**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**

**11/08/16**

|          |            |                              |                                          |                |      |                     |           |      |      |
|----------|------------|------------------------------|------------------------------------------|----------------|------|---------------------|-----------|------|------|
| ANT -03  | 0000000207 | ANTENA-CLARO                 | CLARO S.A.                               | 40432544000147 | 0,00 | 02/05/08 a 30/09/17 | IGP-M/FGV | AN U | AB R |
| ANT -04  | 0000000536 | ANTENA-NEXTEL                | NEXTEL TELECOMUNICAÇÕES LTDA.            | 66970229000167 | 0,00 | 01/07/13 a 30/06/16 | IGP-M/FGV | AN U | JUL  |
| DEP.01   | 0000000558 | CEZANNE - DEPÓSITO           | CESAR PINHEIRO DA SILVA                  | 80685900720    | 0,00 | 01/10/13 a 30/09/14 |           |      |      |
| DEP.07   | 0000000550 | WORLD TENNIS - DEPÓSITO      | CARLOS CLAUDINO LINDOTE SANTANA          | 28480880791    | 0,00 | 04/10/13 a 03/10/14 |           |      |      |
| DEP.11   | 0000000556 | SPORT MIX - DEPÓSITO         | INTERMIX COMÉRCIO DE MODA EIRELI-EPP     | 08117581000158 | 0,00 | 01/10/13 a 30/09/14 |           |      |      |
| DEP.D    | 0000000309 | XUZ - DEPÓSITO               | Distratada                               | Distratada     | 0,00 | 01/01/10 a 30/06/10 | IGP-M/FGV | AN U | DE Z |
| EVENTO   | 0000000783 | PARQUE DE DIVERSÕES PLAY KID | PLAY KID DIVERSÕES LTDA - EPP            | 02436080000158 | 0,00 | 22/02/16 a 11/12/16 |           |      |      |
| FEIRÃO   | 0000000778 | FEIRÃO ORTOBOM               | SONO SHOW MÓVEIS E COLCHÕES DE BANGU LTD | 06555282000170 | 0,00 | 15/01/16 a 14/02/16 |           |      |      |
| FEIRÃO 1 | 0000000729 | KING KOIL E INDUCOL          | CBP SUL - COLCHÕES E ESPUMAS INDUSTRIAIS | 01350934000116 | 0,00 | 19/08/15 a 18/09/15 |           |      |      |

**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**

**11/08/16**

|         |                |                       |                                                   |                    |        |                        |               |         |         |
|---------|----------------|-----------------------|---------------------------------------------------|--------------------|--------|------------------------|---------------|---------|---------|
| L 119I  | 000000069<br>7 | VIGGORE               | BS CAB MOVEIS E<br>DECORAÇÕES<br>LTDA             | 22726571000<br>140 | 289,00 | 31/07/15 a<br>30/07/21 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>R |
| L 121L  | 000000071<br>6 | ALPHABETO             | J.M.F. COMÉRCIO<br>DE ROUPAS LTDA                 | 10657141000<br>135 | 55,00  | 31/07/15 a<br>30/07/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AB<br>R |
| L 200 C | 000000065<br>6 | KIDS CLUB             | LABIRINTOMANIA<br>LTDA ME.                        | 02606025000<br>401 | 84,00  | 15/05/15 a<br>14/05/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| L 200B  | 000000065<br>9 | MCDONALD'S            | ARCOS<br>DOURADOS<br>COMÉRCIO DE<br>ALIMENTOS LTD | 42591651000<br>143 | 86,00  | 13/12/14 a<br>12/12/24 | IPCA/IB<br>GE | AN<br>U | AG<br>O |
| L 210A  | 000000065<br>5 | PILAR GRILL           | PILAR BANGU<br>LTDA - EPP.                        | 17352668000<br>109 | 65,00  | 01/04/15 a<br>31/03/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JAN     |
| L 210B  | 000000065<br>2 | VIVENDA DO<br>CAMARÃO | ARQUIPELAGO<br>DOURADO<br>RESTAURANTE<br>LIMITADA | 22571885000<br>111 | 57,00  | 01/04/15 a<br>31/03/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>R |
| L 212B  | 000000065<br>4 | SASS GRILL            | RESTAURANTE<br>121 LTDA.                          | 09102778000<br>186 | 84,00  | 01/04/15 a<br>31/03/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| L152    | Vago           | Vago                  |                                                   |                    | 409,00 | Vago                   |               |         |         |
| L200    | 000000064<br>1 | BOB'S                 | PREMIER 53<br>ALIMENTOS LTDA                      | 05878399000<br>202 | 90,00  | 18/03/15 a<br>17/03/25 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| L208    | 000000070<br>1 | PARMÊ                 | PIZZARIA NOVA<br>BANGU LTDA                       | 21834369000<br>170 | 270,00 | 01/04/15 a<br>31/03/25 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JAN     |
| L209    | 000000064<br>9 | GIRAFFA'S             | REST ANMAR<br>COMÉRCIO DE<br>ALIMENTOS LTDA<br>EP | 09054153000<br>196 | 118,00 | 01/04/15 a<br>31/03/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |

**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**

**11/08/16**

|       |            |                                               |                                          |                |        |                     |           |      |      |
|-------|------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|--------|---------------------|-----------|------|------|
| L209A | 0000000648 | FAST GRILL                                    | FGBG RESTAURANTE LTDA - ME.              | 14819022000192 | 95,00  | 01/04/15 a 31/03/20 | IGP-M/FGV | AN U | OU T |
| L210  | 0000000651 | SPOLETO E KONI STORE                          | DMPT BAR E RESTAURANTE LTDA              | 09084428000134 | 65,00  | 03/02/15 a 31/03/20 | IGP-M/FGV | AN U | OU T |
| L211  | 0000000647 | ROMMANO GRILL                                 | SABOR OESTE RESTAURANTE E PIZZARIA LTDA  | 09075616000104 | 112,00 | 01/04/15 a 31/03/20 | IGP-M/FGV | AN U | SET  |
| L212  | 0000000640 | BILLY THE GRILL                               | JANDYSE SIMÕES WERNECK CALCAGNI          | 02383932752    | 182,82 | 01/04/15 a 31/03/20 | IGP-M/FGV | AN U | OU T |
| L212A | 0000000650 | LECADÔ                                        | BANGU 121 DOCERIA LTDA                   | 04037288000120 | 82,00  | 01/04/15 a 31/03/20 | IGP-M/FGV | AN U | OU T |
| MALL  | 0000000781 | BOM SENSO EVENTOS E PRODUÇÕES EDITORIAIS LTDA | BOM SENSO EVENTOS E PROD. EDIT. LTDA     | 71215057000156 | 0,00   | 19/02/16 a 03/04/16 |           |      |      |
| MALL1 | 0000000782 | BOM SENSO                                     | Distratada                               | Distratada     | 0,00   | 01/02/16 a 31/03/16 | IGP-M/FGV | AN U | FEV  |
| MALL5 | 0000000773 | MAGIC GAMES / PISCINA DE BOLINHAS             | Distratada                               | Distratada     | 0,00   | 07/11/15 a 04/02/16 |           |      |      |
| MERCH | 0000000779 | HABIB'S - MERCHANDISING                       | SONO SHOW MÓVEIS E COLCHÕES DE BANGU LTD | 06555282000170 | 0,00   | 01/02/16 a 01/03/16 |           |      |      |

**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**

**11/08/16**

|             |                |                                               |                                                   |                    |      |                        |               |         |         |
|-------------|----------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|------|------------------------|---------------|---------|---------|
| MERCH<br>11 | 00000006<br>91 | SONO SHOW -<br>MERCHANDISING                  | SONO SHOW<br>MÓVEIS E<br>COLCHÕES DE<br>BANGU LTD | 06555282000<br>170 | 0,00 | 13/04/15 a<br>06/12/15 |               |         |         |
| MERCH<br>3  | 00000001<br>79 | AES<br>COMMUNICATI<br>ONS                     | AES<br>COMMUNICATION<br>S RIO DE JANEIRO<br>S/A   | 02720349000<br>123 | 0,00 | 26/10/07 a<br>25/10/12 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| MERCH<br>4  | 00000007<br>84 | PARQUE DE<br>DIVERSÕES<br>PLAY KID -<br>MERCH | PLAY KID<br>DIVERSÕES LTDA<br>- EPP               | 02436080000<br>158 | 0,00 | 22/02/16 a<br>11/12/16 |               |         |         |
| MERCH<br>5  | 00000007<br>85 | BOM SENSO -<br>MERCHANDISING                  | BOM SENSO<br>EVENTOS E PROD.<br>EDIT. LTDA        | 71215057000<br>156 | 0,00 | 19/02/16 a<br>03/04/16 |               |         |         |
| MERCH<br>6  | 00000007<br>86 | BOM SENSO -<br>MERCHANDISING                  | BOM SENSO<br>EVENTOS E PROD.<br>EDIT. LTDA        | 71215057000<br>156 | 0,00 | 19/02/16 a<br>03/04/16 |               |         |         |
| MERCH<br>9  | 00000007<br>74 | BILLY THE<br>GRILL -<br>MERCHANDISING         | Distratada                                        | Distratada         | 0,00 | 01/10/15 a<br>31/03/16 |               |         |         |
| Q-02A       | 00000007<br>04 | BRUM SEMI<br>JÓIAS                            | FLAVIA BRUM<br>CURY                               | 05232348728        | 0,00 | 05/06/15 a<br>04/09/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| Q-02B       | 00000007<br>41 | BELEZA<br>NATURAL                             | COR BRASIL<br>INDUSTRIA E<br>COMERCIO S/A         | 02546009000<br>128 | 0,00 | 01/09/15 a<br>31/12/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |

**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**

**11/08/16**

|       |                |                    |                                                    |                    |      |                        |               |         |         |
|-------|----------------|--------------------|----------------------------------------------------|--------------------|------|------------------------|---------------|---------|---------|
| Q-02C | 00000005<br>69 | BRASIPHONE         | VIA PARQUE<br>BRASIPHONE<br>COMERCIAL<br>LTDA-ME   | 18757003000<br>130 | 0,00 | 04/12/13 a<br>03/03/14 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| Q-02D | 00000007<br>15 | BRINCAR            | SILVANA<br>CARVALHO SILVA                          | 89235312191        | 0,00 | 16/07/15 a<br>15/10/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| Q-03A | 00000006<br>68 | CONECT RIO         | ANDRÉ BRAGA<br>DA SILVA.                           | 07994220703        | 0,00 | 12/02/15 a<br>11/05/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JAN     |
| Q-04  | 00000003<br>92 | IL GIORNALLE       | BRUNA VARGAS<br>MARTINS                            | 12180583745        | 0,00 | 28/04/11 a<br>27/10/11 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>R |
| Q-04A | 00000005<br>77 | SAMSUNG            | RASTRECALL<br>REP. COM. DE<br>TELECOMUNICAÇ<br>ÕES | 05053441000<br>175 | 0,00 | 01/12/13 a<br>30/04/14 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| Q-04B | 00000006<br>31 | CARTÃO<br>AVISTA   | AVISTA S/A ADM<br>DE CARTÕES DE<br>CREDITO         | 04533779000<br>161 | 0,00 | 01/10/14 a<br>31/12/14 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| Q-05A | 00000007<br>31 | REVITALE<br>IMPORT | REVITALE<br>DISTRIBUIDORA<br>DE MOVEIS...<br>LTDA  | 14635907000<br>131 | 0,00 | 01/08/15 a<br>31/10/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| Q-05B | 00000007<br>28 | OESTE SOFT         | K.W. P. COM. E<br>SERV. DE EQUI.<br>DOMÉSTICOS     | 12670159000<br>100 | 0,00 | 01/08/15 a<br>31/10/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| Q-06  | 00000007<br>14 | ATHLETIC WAY       | ATHLETIC WAY<br>COM. DE EQUIP.<br>PARA GINAST.     | 86736568001<br>405 | 0,00 | 01/07/15 a<br>14/02/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |



**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**

**11/08/16**

|       |                |                          |                                                    |                    |      |                        |               |         |         |
|-------|----------------|--------------------------|----------------------------------------------------|--------------------|------|------------------------|---------------|---------|---------|
| Q-06A | 00000002<br>51 | NEXTEL -<br>RASTRECALL   | RASTRECALL<br>REP. COM. DE<br>TELECOMUNICAÇ<br>ÕES | 05053441000<br>175 | 0,00 | 01/03/09 a<br>30/08/10 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JAN     |
| Q-06B | 00000007<br>19 | UATT                     | JULIANA SENDIM<br>COSTA                            | 09570493747        | 0,00 | 01/08/15 a<br>31/10/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| Q-07  | 00000006<br>94 | LG                       | FR2S COMÉRCIO E<br>COMUNICAÇÕES<br>LTDA            | 20323765000<br>170 | 0,00 | 01/05/15 a<br>31/03/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JAN     |
| Q-07A | 00000007<br>66 | MEXICAS FEST             | REI DOS<br>PALETEROS LTDA<br>- ME                  | 14074597000<br>123 | 0,00 | 06/11/15 a<br>04/02/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | NO<br>V |
| Q-08A | 00000007<br>10 | CHILLI BEANS             | M. F. ARRUDA<br>DOMINI COM. DE<br>ACESSÓRIOS       | 13585726000<br>185 | 0,00 | 01/05/15 a<br>31/07/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| Q-08B | 00000005<br>38 | PITICAS MODA<br>CRIATIVA | VINICIUS<br>AUGUSTO<br>ROSSETTI                    | 40167076841        | 0,00 | 20/08/13 a<br>16/01/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | NO<br>V |
| Q-08C | 00000005<br>31 | EMPÓRIO DO<br>AÇO        | BRILHANTE DO<br>ACO COMERCIO<br>VAREJISTA LTDA     | 20967779000<br>479 | 0,00 | 05/07/13 a<br>31/07/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| Q-08D | 00000007<br>22 | HEADS<br>PROPAGANDA      | HEADS<br>PROPAGANDA<br>LTDA                        | 81070617000<br>185 | 0,00 | 29/07/15 a<br>31/08/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| Q-09  | 00000005<br>97 | MANÁ FRUTAS              | VANDERLEI<br>ALVES DE<br>FARIAS.                   | 42820596720        | 0,00 | 01/02/14 a<br>01/05/14 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JAN     |

**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**

**11/08/16**

|         |                |                                                     |                                                    |                    |      |                        |               |         |         |
|---------|----------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------|------|------------------------|---------------|---------|---------|
| Q-09 D5 | 00000006<br>80 | BANCO 24<br>HORAS, TEC<br>BAN - CAIXA<br>ELETRÔNICO | TECNOLOGIA<br>BANCÁRIA S.A.                        | 51427102000<br>129 | 0,00 | 01/03/15 a<br>28/02/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | FEV     |
| Q-09 D7 | 00000006<br>66 | BANCO 24<br>HORAS, TEC<br>BAN - CAIXA<br>ELETRÔNICO | TECNOLOGIA<br>BANCÁRIA S.A.                        | 51427102000<br>129 | 0,00 | 01/07/14 a<br>30/06/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| Q-09 D8 | 00000005<br>68 | BANCO 24<br>HORAS, TEC<br>BAN - CAIXA<br>ELETRÔNICO | TECNOLOGIA<br>BANCÁRIA S.A.                        | 51427102000<br>129 | 0,00 | 01/10/13 a<br>30/09/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| Q-09A   | 00000005<br>45 | MAYBELLINE                                          | PRISCILA BASTOS<br>COSTA FERREIRA                  | 10909337705        | 0,00 | 05/10/13 a<br>01/08/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | NO<br>V |
| Q-09E   | 00000003<br>60 | DOC CAFÉ                                            | ANGELICA<br>XAVIER DA<br>CUNHA SEVERINO            | 08424682777        | 0,00 | 30/11/10 a<br>30/09/14 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| Q-10/A  | 00000002<br>48 | GUANDU<br>VEÍCULOS                                  | GUANDU<br>VEÍCULOS LTDA.                           | 33087586000<br>122 | 0,00 | 15/01/09 a<br>14/02/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AB<br>R |
| Q-10B   | 00000007<br>68 | ROSA MADEIRA                                        | ELIZABETH<br>PACHECO DE<br>CARVALHO                | 03738806776        | 0,00 | 24/11/15 a<br>22/02/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| Q-10C   | 00000002<br>74 | SORVETE<br>ITÁLIA                                   | DÉBORA<br>OLIVEIRA DE<br>SOUZA                     | 08165921797        | 0,00 | 04/06/09 a<br>03/06/11 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| Q-11    | 00000006<br>09 | MOTOROLA                                            | RASTRECALL<br>REP. COM. DE<br>TELECOMUNICAÇ<br>ÕES | 05053441000<br>175 | 0,00 | 01/05/14 a<br>31/07/14 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AB<br>R |

**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**

**11/08/16**

|               |                |                                                     |                                                     |                    |      |                        |               |         |         |
|---------------|----------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------|------|------------------------|---------------|---------|---------|
| Q-11A         | 00000006<br>10 | FUEL                                                | DAMIANA DA<br>SILVA                                 | 19994729268        | 0,00 | 10/06/14 a<br>09/10/14 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| Q-11B         | 00000007<br>33 | CELL MIX                                            | CELL MIX COM.<br>DE ACESS. PARA<br>CELULAR EIR      | 18156510000<br>118 | 0,00 | 01/07/15 a<br>30/09/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| Q-12          | 00000007<br>34 | SPA DAS<br>SOBRANCELHA<br>S                         | AG INSTITUTO DE<br>BELEZA EIRELLI -<br>ME.          | 17751478000<br>156 | 0,00 | 01/07/15 a<br>30/09/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| Q-9<br>D9/D10 | 00000002<br>11 | BANCO 24<br>HORAS, TEC<br>BAN - CAIXA<br>ELETRÔNICO | TECNOLOGIA<br>BANCÁRIA S.A.                         | 51427102000<br>129 | 0,00 | 20/05/08 a<br>31/08/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AB<br>R |
| TAXI          | 00000001<br>46 | COOP. BANGU<br>TAXI SERVICE                         | COOPERATIVA DE<br>MOT. BANGU<br>TAXI SERICE<br>LTDA | 08106553000<br>135 | 0,00 | 30/10/07 a<br>29/08/28 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |

## ANEXO II

### Descrição das Obrigações Garantidas

As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- a) Devedora: Aliansce Shopping Centers S.A.
- b) Principal: R\$[=] ([=]) relativo às Debêntures IPCA;
- c) Prazo de Pagamento das Debêntures IPCA: As Debêntures IPCA serão amortizadas em parcelas mensais e consecutivas, sendo a primeira devida em [=] de [=] de 2017 e a última em [=] de [=] de 2024, conforme as datas constantes do Anexo [VI] da Escritura de Emissão de Debêntures;
- d) Atualização Monetária e Juros Remuneratórios das Debêntures IPCA: As Debêntures IPCA farão jus a (i) atualização monetária pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação das Debêntures IPCA, e (ii) juros remuneratórios incidentes sobre o saldo devedor do valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA, correspondente a [=]% ([=] por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou a última data de pagamento da remuneração das Debêntures IPCA, a serem pagos mensalmente, sendo a primeira data de pagamento [=] de [=] de 2016 e a última [=] de [=] de 2024, conforme as datas constantes do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures;
- e) Encargos moratórios: Juros moratórios à taxa efetiva de 1,0% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre as quantias em atraso e multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), calculada sobre as quantias em atraso;
- f) Forma de Pagamento: Conforme as datas constantes do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures; e
- g) Data de Vencimento Final das Debêntures IPCA: [=] de [=] de 2024.

ANEXO III

Modelo de Aditamento

**[•] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

**I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

de um lado, como "**Fiduciante**":

**(I) BSC SHOPPING CENTER S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social; e

de outro lado, na qualidade de "**Fiduciária**":

**(II) RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social.

E, na qualidade de intervenientes anuentes:

**(III) ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social. ("**Devedora**"); e

**(IV) ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.846.029/0001-09, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social ("**Alsupra**" e, em conjunto com a Devedora, as "**Intervenientes Anuentes**").

Para os fins deste instrumento, Fiduciante, Fiduciária, Devedora e Alsupra, quando referidos em conjunto, serão adiante designados como "**Partes**" e, isoladamente e indistintamente, como "**Parte**".

## II – CONSIDERANDO QUE:

- a) em [=] de [=] de 2016, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato");
- b) nos termos previstos na Cláusula 6.2(l) do Contrato, as Partes se comprometeram a celebrar um aditamento ao Contrato para atualizar as informações constantes do Anexo I; e
- c) as Partes desejam cumprir a obrigação prevista na Cláusula 6.2(l) do Contrato.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Aditamento, que se regerá pelas Cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos utilizados neste Aditamento, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Contrato.

### CLÁUSULA SEGUNDA – ADITAMENTO

2.1 Resolvem as Partes alterar também o Anexo I do Contrato, que passará a vigorar com a redação constante do Anexo A deste Aditamento.

### CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1 Mediante a assinatura deste Aditamento, as Partes confirmam e reiteram as declarações e garantias prestadas por cada uma delas na Cláusula Quinta do Contrato.

### CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO

4.1 Nos termos da Cláusula Terceira do Contrato, a Fiduciante se obriga apresentar à Fiduciária este Aditamento devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das cidades do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e de São Paulo, Estado de São Paulo, em até 2 (dois) Dias Úteis após a data do respectivo registro, que não poderá ultrapassar 10 (dez) Dias Úteis contados da assinatura deste Aditamento.

**CLÁUSULA QUINTA – RATIFICAÇÃO**

5.1 As alterações feitas por meio deste Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem ainda válidas e em vigor todas as obrigações, Cláusulas, termos e condições previstos no Contrato que não tenham sido expressamente alterados nos termos deste Aditamento.

**CLÁUSULA SEXTA – FORO**

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

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

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

[\*\*\*]

11/08/16

ANEXO IV

**Notificação ao Agente Arrecadador**

*[Papel Timbrado da Fiduciante]*

Rio de Janeiro, [•] de [•] 2016.

[Banco Bradesco S.A.]  
[Cidade de Deus, s/nº, na Vila Yara, na Cidade de Osasco]  
[São Paulo, SP]

At.: [•]

**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**

Prezados Senhores,

Para os fins do artigo 1.351 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro), notificamos V.Sas. pela presente que, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" (o "Contrato de Cessão Fiduciária") celebrado em [•] de [•] de 2016 entre a BSC Shopping Center S.A. (a "Fiduciante"), RB Capital Companhia de Securitização ("Fiduciária"), Aliansce Shopping Centers S.A. ("Devedora") e Alsupra Participações Ltda. ("Alsupra"), a Fiduciante cedeu fiduciariamente à Fiduciária, dentre outros, os direitos creditórios por ela detidos contra o [Banco Bradesco S.A.] ("Agente Arrecadador"), decorrentes dos depósitos efetuados na conta corrente [0003653-6] de titularidade da Fiduciante na agência [2373] do Agente Arrecadador (a "Conta de Arrecadação").

A cessão fiduciária acima referida foi constituída para garantir o cumprimento pela Devedora perante a Fiduciária das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos créditos devidos pela Devedora em razão do "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da Aliansce Shopping Centers S.A.*" datado de [•] de [•] de 2016.

A administração da Conta de Arrecadação, bem como a emissão dos boletos relativos aos pagamentos a serem efetuados pelos lojistas do "*Bangu Shopping*", situado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Fonseca, nº 240, bem como o respectivo



**11/08/16**

terreno ("Empreendimento Garantia"), de propriedade da Fiduciante deverão ser realizados de acordo com as disposições do Contrato de Cessão Fiduciária.

Anexa a esta correspondência encontra-se uma cópia autenticada do Contrato de Cessão Fiduciária.

Adicionalmente, a Fiduciante neste ato autoriza o Agente Arrecadador ou qualquer outra instituição financeira na qual quaisquer valores relativos aos Direitos Creditórios Cedidos estejam depositados ou que estejam de posse de tais valores, de forma irrevogável, incondicional e irretroatável, como condição comercial essencial nos termos do artigo 684 do Código Civil Brasileiro, a acatar todas as instruções dadas pela Fiduciária nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

Solicitamos ainda a V.Sas. (i) que providenciem a assinatura de seu representante legal no local abaixo indicado (a) confirmando que V.Sas. estão cientes da cessão fiduciária acima mencionada, (b) concordando em cumprir com os termos e condições previstos nesta carta e no Contrato de Cessão Fiduciária, e (c) confirmar que V.Sas. receberam uma cópia do Contrato de Cessão Fiduciária e que estão cientes de seus termos e condições; e (ii) devolver uma via original desta carta aos nossos cuidados.

Por favor nos avisem caso necessitem de qualquer esclarecimento adicional.

Atenciosamente,

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**ANEXO V**

**Modelo de Termo de Liberação**

**ANEXO VI**

**Lista de Empreendimentos para Reforço**

**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**

**11/08/16**

**ANEXO XII**

---

MINUTA DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS DI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS  
CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

**I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

de um lado, como "**Fiduciante**":

**(I) BSC SHOPPING CENTER S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social; e

de outro lado, na qualidade de "**Fiduciária**":

**(II) RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social.

E, na qualidade de intervenientes anuentes:

**(III) ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social. ("**Devedora**"); e

**(IV) ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.846.029/0001-09, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social ("**Alsupra**" e, em conjunto com a Devedora, as "**Intervenientes Anuentes**").

Para os fins deste instrumento, Fiduciante, Fiduciária, Devedora e Alsupra, quando referidos em conjunto, serão adiante designados como "**Partes**" e, isolada e indistintamente, como "**Parte**".

**II – CONSIDERANDO QUE:**

- a) em [=] de [=] de 2016, a Devedora emitiu [=] ([=]) debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, em até 2 (duas) séries, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), calculado em [=] de [=] de 2016 ("Data de Emissão das Debêntures"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada da Aliance Shopping Centers S.A.*", celebrado em [=] de [=] de 2016 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), cujos recursos serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes;
- b) a Fiduciante subscreverá e integralizará:
- (i) a totalidade das [=] ([=]) Debêntures da 1ª série da Devedora ("Debêntures DI"), passando a ser titular dos direitos de crédito decorrentes das Debêntures DI, com valor de principal de R\$[=] ([=] 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 DI, a partir da Data de Emissão das Debêntures, correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de [=]% ([=] por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures DI, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais



previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures (“Créditos Imobiliários DI”); e

- (ii) a totalidade das [=] ([=]) Debêntures da 2ª Série da Devedora (“Debêntures IPCA”), passando a ser titular dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures IPCA, com valor de principal de R\$[=] ([=]), na Data de Emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA, a partir da Data de Integralização das Debêntures, correspondente à (1) variação acumulada do IPCA, e (2) juros remuneratórios incidentes sobre o saldo devedor do valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA, correspondente a [=]% ([=] por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures IPCA, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, a atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Escritura de Emissão de Debêntures (“Créditos Imobiliários IPCA” e, em conjunto com Crédito Imobiliários DI, “Créditos Imobiliários”);
- c) a Fiduciante emitirá até 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários, sendo uma representativa dos Créditos Imobiliários DI (“CCI DI”) e a outra dos Créditos Imobiliários IPCA (“CCI IPCA” e, em conjunto com a CCI DI, as “CCI”), por meio do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” celebrado nesta data (“Escritura de Emissão de CCI”), que serão custodiadas pela 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, n.º 4.200, Bloco 08, ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38 (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”), conforme disposto na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei n.º 10.931”);
- d) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nos termos da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor (“Instrução CVM 414”), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei n.º 9.514”);

- e) a Fiduciante pretende ceder e a Fiduciária pretende adquirir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado entre a Fiduciante, a Fiduciária e a Devedora ("Contrato de Cessão"), com o propósito de emitir os certificados de recebíveis imobiliários das séries 128ª e 130ª da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização, com lastro na CCI DI e na CCI IPCA, representativas dos Créditos Imobiliários DI e dos Créditos Imobiliários IPCA, respectivamente ("CRI DI" e "CRI IPCA", respectivamente e, em conjunto, os "CRI"), os quais serão ofertados publicamente no mercado de capitais brasileiro, nos termos da Instrução da CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400" e "Oferta", respectivamente);
- f) as CCI representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários integrarão o lastro dos CRI ("Emissão"), conforme o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização*" ("Termo de Securitização");
- g) em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI DI à Fiduciária e da emissão dos CRI DI pela Fiduciária, a Fiduciante, a Devedora e a Alsupra constituirão as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias DI") em favor da Fiduciária, em garantia do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo):
- (i) alienação fiduciária da fração ideal de [36,85]% ([trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos] por cento) ("Fração Ideal DI") do imóvel objeto da matrícula nº 8.078] do 12º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel Garantia"), onde se localiza o empreendimento comercial denominado "*Bangu Shopping*", situado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Fonseca, nº 240, bem como o respectivo terreno ("Empreendimento Garantia" e "Alienação Fiduciária de Imóvel DI", respectivamente), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Alienação de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI");
  - (ii) a presente cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos (conforme definido na Cláusula 1.1 abaixo); e
  - (iii) a alienação fiduciária de [11.335.754] ([onze milhões, trezentas e trinta e cinco mil, setecentas e cinquenta e quatro]) ações ordinárias de emissão da BSC detidas pelas

Fiduciárias representativas, nesta data, de [62]% ([sessenta e dois por cento]), sendo [3.360.227] (três milhões, trezentas e sessenta mil, duzentas e vinte e sete) ações ordinárias de titularidade da Alsupra e [7.975.527] ([sete milhões, novecentas e setenta e cinco mil, quinhentas e vinte e sete]) ações ordinárias de titularidade da Devedora nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*" (o "Contrato de Alienação Fiduciária de Ações DI" e, em conjunto com o presente instrumento e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI são doravante denominados como os "Contratos de Garantia DI");

- h) em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI IPCA à Fiduciária e da emissão dos CRI IPCA pela Fiduciária, a Fiduciante, a Devedora e a Alsupra constituirão as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias DI IPCA" e, em conjunto com as Garantias DI são doravante designadas como "Garantias") em favor da Fiduciária, em garantia do pagamento da totalidade das (A) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de juros, multas e penalidades relativas aos créditos decorrentes das Debêntures IPCA; e (B) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI IPCA, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes das Debêntures IPCA e excussão das Garantias IPCA, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas IPCA");
- (i) alienação fiduciária da fração ideal de [36,85]% ([trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos] por cento) ("Fração Ideal IPCA") do Imóvel Garantia, onde se localiza o Empreendimento Garantia ("Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA"), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Alienação de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA");
- (ii) cessão fiduciária de [36,85]% ([trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos] por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela BSC decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Garantia, quais sejam a título exemplificativo, as receitas decorrentes dos alugueis fixos e variáveis fixados nos contratos de locação celebrados com os lojistas do Empreendimento Garantia, bem como demais receitas presentes e futuras oriundas da exploração do estacionamento, quiosques, banheiros, merchandising, luvas, outras receitas operacionais e quaisquer receitas advindas de aluguel, bem como exploração das áreas inerentes ao Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões

("Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA"), a ser constituída por meio do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças" a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária IPCA"); e

- (iii) a alienação fiduciária de [11.335.754] ([onze milhões, trezentas e trinta e cinco mil, setecentas e cinquenta e quatro]) ações ordinárias de emissão da BSC detidas pelas Fiduciárias representativas, nesta data, de [62]% ([sessenta e dois por cento]), sendo [3.360.227] (três milhões, trezentas e sessenta mil, duzentas e vinte e sete) ações ordinárias de titularidade da Alsupra e [7.975.527] ([sete milhões, novecentas e setenta e cinco mil, quinhentas e vinte e sete]) ações ordinárias de titularidade da Devedora ("Alienação Fiduciária de Ações IPCA"), por meio do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças" a ser celebrado entre a Devedora, a Alsupra, a Fiduciante e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações IPCA" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária IPCA e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA são doravante denominados como os "Contratos de Garantia IPCA" e, os Contratos de Garantia IPCA em conjunto com os Contratos de Garantia DI, são doravante denominados como "Contratos de Garantia");
- i) a RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001-76, o Banco Votorantim 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 das Nações Unidas, n.º 14.171, Torre A, 18º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.588.111/0001-03, e o Banco BTG Pactual 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, n.º 501, 6º andar, Botafogo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 30.306.294/0001-45 (em conjunto, "Coordenadores") são sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e foram contratados pela Fiduciária para realizar a distribuição pública dos CRI por meio do "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme e Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização", celebrado entre a Devedora, a Fiduciária e os Coordenadores ("Contrato de Distribuição");
- j) fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão de 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 Contratos de Garantia; (ix) os boletins de subscrição dos CRI; e (ix) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta;
- k) a Fiduciante tem interesse em ceder fiduciariamente à Fiduciária os Direitos Creditórios Cedidos (conforme definido na Cláusula 1.1 abaixo), da mesma forma que a Fiduciária tem interesse em recebê-los em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo);
- l) a presente cessão fiduciária é constituída sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo); e
- m) as Partes dispuseram do tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas e condições constantes deste instrumento, cuja celebração é pautada pelos princípios da probidade e boa-fé.

**RESOLVEM**, as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato"), que se regerá pelos termos e condições a seguir:

### **III – CLÁUSULAS**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA**

1.1. Em garantia do cumprimento da totalidade (i) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários DI devidos pela Devedora e cedidos pela Fiduciante à Fiduciária; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão, à CCI DI e aos CRI DI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários DI e excussão das Garantias DI, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante, neste ato, **[observada a condição suspensiva descrita na Cláusula 1.1.3 abaixo,]** cede fiduciariamente à Fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/1997 e das demais disposições legais aplicáveis, os seguintes direitos creditórios:

- a) o percentual de 36,85% (trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) sobre os direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da exploração comercial da área atual do Empreendimento Garantia, totalizando 58.347m<sup>2</sup> (cinquenta e oito mil, trezentos e quarenta e sete metros quadrados) de área bruta locável ("ABL"), nos quais estão localizados atualmente diversos salões comerciais, salas de cinema, quiosques, banheiros e postos de atendimento bancário ("Lojas"), incluindo-se em tais direitos creditórios, mas não se limitando, a ("Direitos Creditórios Exploração"):
- i) todos os direitos referentes à negociação, cobrança e recebimento de cessão de direito de uso e infraestrutura técnica (CDU), taxas de transferência e quaisquer outros encargos devidos pelos lojistas à Fiduciante em razão das atividades desenvolvidas no Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões. Para fins deste item, considera-se "CDU", a importância paga pelos lojistas como retribuição pelos estudos técnicos realizados pela Fiduciante, envolvendo pesquisas de mercado, estudos de viabilidade econômica, de projetos e de alocação do *tenant mix*, garantia de reserva de espaço e direito de participar da estrutura organizacional do Empreendimento Garantia;
  - ii) todos os direitos referentes aos aluguéis fixos e variáveis decorrentes das locações e sublocações devidas pelos lojistas cujas Lojas estão localizadas no Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões, conforme listados no Anexo I deste instrumento, sendo certo que a composição das Lojas relacionadas no Anexo I poderá ser alterada pela Fiduciante no curso desta Cessão Fiduciária, conforme o estabelecido na Cláusula 6.2(I) abaixo;
  - iii) todos os direitos decorrentes da exploração comercial dos respectivos estacionamentos; e
  - iv) todos os demais direitos creditórios que a Fiduciante venha a deter com relação ao Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, incluindo, mas não se limitando, a: (i) os direitos creditórios decorrentes de áreas atualmente vagas e/ou ainda não exploradas, tais como os direitos creditórios decorrentes da exploração de quaisquer quiosques; e (ii) aos direitos creditórios decorrentes dos aluguéis a serem pagos por lojistas que venham a substituir os atuais lojistas do Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões e as novas áreas de estacionamento;

- b) todos os valores referentes aos Direitos Creditórios Exploração que sejam depositados na conta corrente vinculada ("Conta de Arrecadação") de nº [0003653-6], mantida pela Fiduciante junto à agência [2373] do Banco Bradesco S.A. ("Agente Arrecadador"), cuja movimentação será feita exclusivamente pelo Agente Arrecadador, na qual a Fiduciante fará com que sejam pagos todos os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios de Exploração, exceto pelos decorrentes da exploração do estacionamento, os quais serão transferidos pela Fiduciante para a Conta de Arrecadação semanalmente ("Direitos Creditórios Conta" e, em conjunto com os Direitos Creditórios de Exploração, "Direitos Creditórios Cedidos").

1.1.1. As Partes desde já concordam que a Fiduciante poderá substituir, a qualquer momento, o Agente Arrecadador por qualquer outro banco de primeira linha, incluindo, mas não se limitando a hipótese na qual o Agente Arrecadador não esteja cumprindo as suas funções descritas neste instrumento e no instrumento pelo qual foi contratado, independentemente de qualquer aprovação prévia pela Fiduciária ou pelos titulares dos CRI. Para fins deste Contrato, será considerado "banco de primeira linha" a instituição financeira para a qual a nota de classificação de risco mais recente atribuída pela Fitch Ratings Brasil Ltda., pela Standard & Poor's Rating Services e/ou pela Moody's América Latina Ltda. seja igual ou superior a AA ou seu equivalente em escala nacional.

1.1.1.1. Em caso de substituição do Agente Arrecadador, as Partes desde já se comprometem a celebrar aditamento a este Contrato de forma a alterar a definição da Conta de Arrecadação e as demais disposições deste Contrato conforme necessário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da contratação do novo Agente Arrecadador.

1.1.2. A Fiduciante, desde já, concorda que todos os frutos, rendimentos e aplicações relativas aos Direitos Creditórios Cedidos, bem como os direitos creditórios decorrentes da existência de valores depositados na Conta Centralizadora DI (conforme abaixo definida) decorrentes aos Direitos Creditórios Cedidos, constituem o objeto da presente garantia, integrando a definição de "Direitos Creditórios Cedidos" para todos os fins deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, autorizando a Fiduciária a praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento desse Contrato, incluindo, mas sem se limitar a, bloqueios, transferências, retenções e aplicações dos Direitos Creditórios Cedidos, nos termos previstos no presente Contrato.

[Nota: Pendente Bookbuilding.]

1.1.3. Este Contrato é assinado sob condição suspensiva nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro ("Condição Suspensiva"), sendo tal condição o registro dos termos de

liberação necessários à liberação de, no mínimo, [=]% (=) por cento) dos direitos creditórios objeto deste Contrato, nos termos do (i) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos Locatícios em Garantia, celebrado em 15 de setembro de 2009 entre a Fiduciante, a Aliansce e a RB Capital Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.559.006/0001-91 ("RB Capital Securitizadora"), e do (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos Locatícios em Garantia, celebrado em 29 de dezembro de 2009, nos competentes (a) Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, RJ, e (b) Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP. Após a implementação da Condição Suspensiva, este Contrato tornar-se-á válido e eficaz de pleno direito.

1.1.4. De acordo com a Cláusula 6.3 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, os termos de liberação mencionados na Cláusula 1.1.3 acima, deverão ser (a) registrados junto ao(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, RJ em até 1 (um) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI, ou (b) registrado junto ao(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de integralização dos CRI.

1.1.5. Para fins de satisfação da Condição Suspensiva, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária uma cópia do termo de liberação mencionado na Cláusula 1.1.3 acima registrado junto aos Cartório de Registro de Títulos e Documentos. As Partes concordam que, após a satisfação da Condição Suspensiva, a presente cessão fiduciária se tornará automaticamente eficaz, independentemente de aditamento ao presente Contrato.

1.1.6. Para os fins da devida constituição desta cessão fiduciária, a Fiduciante, a Devedora e a Alsupra declaram conhecer e aceitar todos os termos e condições deste Contrato e dos demais Documentos da Operação.

1.2. [Observada a Condição Suspensiva,] a transferência da titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos, pela Fiduciante à Fiduciária, operar-se-á mediante o registro deste Contrato, nos termos da Cláusula Terceira abaixo e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula Décima abaixo.

1.2.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente cessão fiduciária.

## CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS



2.1. Sem limitar a definição de Obrigações Garantidas constante da Cláusula 1.1 acima, as Partes declaram, para os fins do art. 18 da Lei nº 9.514/1997, que as Obrigações Garantidas apresentam as características constantes do Anexo II a este Contrato.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – REGISTRO**

3.1. A Fiduciante obriga-se a realizar, às suas expensas, o registro (i) do presente Contrato nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e de São Paulo, Estado de São Paulo até a Primeira Data de Integralização das Debêntures, e (ii) de eventuais aditamentos em até 10 (dez) Dias Úteis no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das cidades do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e de São Paulo, Estado de São Paulo, contados da respectiva data de assinatura.

3.1.1. Caso seja feita qualquer exigência para o registro dos seus eventuais aditamentos, pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, o prazo indicado na Cláusula 3.1 acima será prorrogado automaticamente por igual período, exclusivamente para o cumprimento das referidas exigências.

3.1.2. Caso a Fiduciante não efetue o registro do presente Contrato nos termos acima referidos, fica a Fiduciária, sem prejuízo de caracterizar descumprimento de obrigação não pecuniária por parte da Fiduciante e seus efeitos nos demais Contratos da Operação, autorizada a proceder ao mencionado registro, devendo a Fiduciante arcar e/ou reembolsar, conforme o caso, todas as despesas incorridas pela Fiduciária para tanto.

3.1.3. A Fiduciante obriga-se a manter o registro deste Contrato na forma aqui estabelecida em pleno vigor e efeito perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes até que todas as Obrigações Garantidas sejam integralmente cumpridas, observado o disposto na Cláusula Décima abaixo.

3.1.4. A Fiduciante deverá enviar à Fiduciária cópia deste Contrato ou dos seus eventuais aditamentos, conforme o caso, devidamente registrada, no prazo de 2 (dois) dias úteis a contar da data da obtenção do respectivo registro.

### **CLÁUSULA QUARTA – REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA**

4.1. A Fiduciária reconhece e concorda, neste ato, que a Fiduciante poderá realizar uma reorganização societária que envolva cisão, fusão ou incorporação da Fiduciante, da Alsupra e/ou da Devedora e que resulte na transferência de fração ideal ou da totalidade do Imóvel Garantia, direta ou indiretamente, para a Devedora ou para a Alsupra ("Reorganização Societária").

4.2. Na hipótese de realização da Reorganização Societária, a presente cessão fiduciária permanecerá válida em todos os seus termos e condições, para todos os fins e efeitos, sendo certo que a Devedora e/ou a Alsupra, conforme o caso, assumirá solidariamente todas as obrigações da Fiduciante conferidas no âmbito deste Contrato, se obrigando, neste ato, a celebrar quaisquer aditamentos a este Contrato necessários para refletir tal Reorganização Societária no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da assinatura dos documentos relativos à Reorganização Societária.

4.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.2 acima, as Partes comprometem-se a celebrar e levar a registro junto aos cartórios competentes todo e qualquer documento necessário à formalização da transferência da titularidade do Imóvel Garantia e manutenção da presente garantia fiduciária, devendo a Fiduciante arcar com todas as despesas relacionadas.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

5.1. Cada Parte declara e garante à outra que as afirmações a seguir são verdadeiras, completas e precisas na presente data:

- a) é sociedade legalmente organizada e existente de acordo com as leis brasileiras;
- b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar e executar o presente Contrato em todos os seus termos;
- c) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações que ora assume (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; (iii) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (iv) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, sendo que os signatários deste Contrato têm poderes e foram devidamente autorizados a celebrar este instrumento;
- d) o presente Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os seus termos;
- e) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;
- f) não depende economicamente da outra Parte;

- g) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- h) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- i) é sujeito de direito com experiência em contratos semelhantes a este Contrato e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados; e
- j) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade.

5.2. A Fiduciante declara e garante à Fiduciária que, na presente data:

- a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir as obrigações nele assumidas;
- b) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes e/ou se encontram legitimamente outorgados para assumir em nome da Fiduciante as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- c) os Direitos Creditórios Cedidos, bem como os respectivos contratos de locação são consubstanciados em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e condições dos instrumentos que os formalizam;
- d) os Direitos Creditórios Cedidos encontram-se, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, com exceção deste Contrato[e dos Direitos Creditórios Cedidos a serem liberados da garantia de cessão fiduciária, nos termos da Cláusula 1.1.3 acima, para que seja implementada a Condição Suspensiva], não sendo do conhecimento da Fiduciante a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Fiduciante de celebrar este Contrato ou ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios Cedidos em garantia das Obrigações Garantidas; [Nota: Inserir em caso do exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar.]

- e) não constituirá sobre os Direitos Creditórios Cedidos quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, inclusive em razão da Reorganização Societária, com exceção deste Contrato;
- f) é senhora e legítima titular, sem ônus ou restrições de qualquer espécie, de direitos creditórios presentes e futuros em decorrência da locação ou sublocação, atuais e futuras, das Lojas do Empreendimento Garantia, o qual possui uma área bruta locável igual à ABL;
- g) a cobrança dos Direitos Creditórios Exploração será feita (a) com relação aos Direitos Creditórios Exploração listados no item “ii”, da alínea “a”, da Cláusula 1.1 acima, única e exclusivamente por meio de boleto bancário a ser emitido e distribuído pelo Agente Arrecadador, conforme instruções da Fiduciante, ou (b) com relação aos Direitos Creditórios Exploração listados nos itens “i” “iii” e “iv”, da alínea (a), da Cláusula 1.1 acima, por meio de boleto bancário ou por meio de depósito na Conta de Arrecadação, conforme aplicável. Assim, os Direitos Creditórios Exploração obrigatoriamente transitarão pela Conta de Arrecadação, sendo que o Agente Arrecadador efetuará a transferência de tais valores diretamente para a Conta Centralizadora DI (conforme abaixo definida), nas condições e prazos previstos deste Contrato;
- h) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos, procedimentos arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante, em qualquer instância ou tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios Cedidos, a Conta de Arrecadação, ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato;
- i) não tem conhecimento da existência de danos ambientais, restrições urbanísticas, sanitárias de acesso ou segurança no Empreendimento Garantia que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios Cedidos ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato;
- j) o Empreendimento Garantia está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar adversamente os Direitos Creditórios Cedidos ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato;
- k) mediante a efetivação dos registros mencionados na Cláusula Terceira acima, o presente Contrato criará um direito real de garantia válido e eficaz sobre os Direitos Creditórios Cedidos, em benefício da Fiduciária, oponível contra a Fiduciante e todos os seus credores;

- l) não foi cientificada até a presente data da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, o Empreendimento Garantia que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios Cedidos ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato;
- m) cumpre e faz suas respectivas subsidiárias, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846/13, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (i) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (ii) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (iii) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (iv) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas da Fiduciante, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (v) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente a Fiduciária;
- n) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações exigíveis ao funcionamento da Fiduciante e do Empreendimento Garantia foram regularmente obtidos e encontram-se vigentes;
- o) a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos 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, do Código Tributário Nacional, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005;
- p) a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos nos termos deste Contrato não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Fiduciante e a Fiduciária;

- q) não está se utilizando do Empreendimento Garantia 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; e
- r) não existem, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil.

5.3. A Fiduciante se compromete a notificar a Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, sobre qualquer alteração das declarações prestadas na Cláusula 5.2 acima que as torne inverídicas, imprecisas e/ou incorretas.

5.4 A falsidade de qualquer das declarações prestadas na Cláusula 5.2 acima permitirá que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas do Fiduciante antecipadamente vencidas, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

6.1. A Fiduciária se reserva desde já a faculdade de utilizar os direitos e prerrogativas previstos nos artigos 19 e 20 da Lei nº 9.514/1997.

6.2. Durante a vigência deste Contrato, a Fiduciante obriga-se a:

- a) não vender, ceder, integralizar, transferir ou, de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar os Direitos Creditórios Cedidos, enquanto estiverem sujeitos ao presente Contrato, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária;
- b) não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato, ou ser parte em qualquer contrato, que resulte ou possa resultar na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre os Direitos Creditórios Cedidos, bem como de qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer dos Direitos Creditórios Cedidos ou que poderia, por qualquer razão, ser inconsistente com o direito da Fiduciária aqui instituído, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito da Fiduciária previsto neste Contrato;
- c) salvo se expressa e previamente autorizado pela Fiduciária ou, ainda, exceto por determinação legal, não alterar ou permitir a alteração da forma de cálculo da receita líquida advinda: (i) dos contratos de locação ou sublocação, originadores dos Direitos Creditórios

Cedidos; e/ou (ii) da exploração comercial das respectivas áreas comuns e/ou privativas, que possam resultar, de forma direta ou indireta, em diminuição significativa da referida receita líquida. O disposto nesta alínea não prejudica a negociação dos termos dos contratos de locação e sublocação pela Devedora e pela Fiduciante com os devedores dos Direitos Creditórios Cedidos, tampouco alterações no *tenant mix* de lojistas e divisão quanto a futuros lojistas, observadas as disposições de reforço constantes deste Contrato;

- d) caso haja o inadimplemento no todo ou em parte dos Direitos Creditórios Cedidos, cobrar de forma diligente, no curso ordinário dos seus negócios, os respectivos devedores, por si ou por meio de terceiros, na forma prevista neste Contrato, nos respectivos contratos de locação ou sublocação, ou ainda, na legislação aplicável;
- e) atender às eventuais solicitações da Fiduciária, na forma prevista neste Contrato, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de solicitação por escrito, exceto se outro prazo específico estiver previsto neste Contrato ou na respectiva solicitação;
- f) salvo se previamente autorizado pela Fiduciária ou, ainda, exceto por determinação legal, não alterar ou permitir a alteração de qualquer disposição das normas regedoras do Empreendimento Garantia que possam resultar diretamente em diminuição da receita líquida dos Direitos Creditórios Cedidos, de forma a comprovadamente prejudicar o adimplemento das Obrigações Garantidas;
- g) salvo se previamente autorizado pela Fiduciária ou, ainda, exceto por determinação legal, não alterar ou permitir a alteração, exceto por determinação legal, de qualquer disposição do contrato celebrado com o Agente Arrecadador relativo à cobrança dos Direitos Creditórios Cedidos e a Conta de Arrecadação;
- h) direcionar ou fazer com que seja direcionada a totalidade dos recursos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos para a Conta de Arrecadação e posteriormente para a Conta Livre Movimentação (conforme abaixo definida) de titularidade da Fiduciante ou para a Conta Centralizadora DI (conforme abaixo definida) de titularidade da Fiduciária, nos termos previstos na Cláusula 8.2 deste Contrato;
- i) manter a Conta de Arrecadação aberta durante todo o período de vigência deste Contrato, observada a possibilidade de substituição do Agente Arrecadador constante da Cláusula 1.1.1.1 acima;

- j) arcar com o pagamento de quaisquer impostos, taxas, contribuições, tributos, encargos, despesas ou custos de qualquer natureza que incidam sobre a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato e seus eventuais aditamentos;
- k) enviar para a Fiduciária (i) relatório relativo à performance do Empreendimento Garantia, em formato a ser acordado entre as Partes, sempre que solicitado pela Fiduciária, observada a periodicidade máxima de 1 (uma) vez a cada 12 (doze) meses, em até 10 (dez) dias úteis após o recebimento de solicitação da Fiduciária neste sentido; e (ii) até o 5º (quinto) Dia útil de cada mês, extrato da Conta de Arrecadação compreendendo as movimentações ocorridas no mês imediatamente anterior;
- l) providenciar a atualização das informações previstas no Anexo I deste Contrato, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de solicitação da Fiduciária nesse sentido, sendo que tal solicitação somente poderá ser efetuada, no máximo, 1 (uma) vez a cada semestre, mediante a celebração de aditamento ao presente Contrato independentemente de autorização dos titulares de CRI nesse sentido. Para os fins do estabelecido acima, a Fiduciária deverá solicitar à Fiduciante a atualização das informações previstas no Anexo I deste Contrato 1 (uma) vez a cada semestre. Sem prejuízo da periodicidade semestral acima prevista, caso quaisquer das Obrigações Garantidas estejam em mora ou quando da ocorrência de um Evento de Inadimplemento, a Fiduciante deverá providenciar referida atualização em até 10 (dez) Dias Úteis contados na data de solicitação da Fiduciária nesse sentido, na periodicidade que entender necessária. Para os fins deste item, as Partes celebrarão um aditamento na forma do Anexo III, que deverá ser levado a registro nos mesmos cartórios em que o presente Contrato será registrado, às expensas da Fiduciante;
- m) não substituir o Agente Arrecadador sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, exceto na forma prevista na Cláusula 1.1.1.1 acima e desde que sejam celebrados instrumentos com o novo agente arrecadador em termos e condições substancialmente similares ao constantes do contrato de abertura da Conta de Arrecadação e das demais normas de arrecadação e transferência dos Direitos Creditórios Cedidos em vigor nesta data;
- n) celebrar todos e quaisquer documentos necessários à manutenção da cessão fiduciária objeto deste Contrato, caso a exploração do estacionamento do Empreendimento Garantia venha a ser realizada por terceiros, caso em que caberá à Fiduciante obter a concordância expressa de referidos terceiros em relação a todos os termos e condições deste Contrato, previamente ao início da exploração do estacionamento do Empreendimento Garantia;



- o) **(i)** cumprir de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o funcionamento do Imóvel Garantia; **(ii)** cumprir de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas a saúde e segurança do trabalho; e **(iii)** não se utilizar de trabalho infantil ou análogo a escravo. Adicionalmente, a Fiduciante se obriga, durante a vigência deste Contrato, a:
- I. cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando à Fiduciária, sempre que por este solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas nesta Cláusula;
  - II. envidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas a segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo;
  - III. comunicar imediatamente a Fiduciária, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o funcionamento do Imóvel Garantia;
  - IV. não utilizar os recursos da Escritura de Emissão de Debêntures em desacordo com as finalidades lá previstas, em especial para o desenvolvimento de atividade de pesquisa ou projeto voltados para obtenção de Organismos Geneticamente Modificados - OGM e seus derivados ou avaliação de biosegurança desses organismos, o que engloba, no âmbito experimental, a construção, cultivo, produção, manipulação, transporte, transferência, importação, exportação, armazenamento, pesquisa, comercialização, consumo, liberação no meio ambiente e ao descarte de OGM e seus derivados;
  - V. manter a Fiduciária indene contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas a saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarcir-lo de quaisquer quantias que venha a desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes deste título;

- VI. monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da emissão das Debêntures; e
  - VII. monitorar seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito a impactos ambientais, respeito às legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil.
- p) enviar ao Agente Arrecadador, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato, notificação nos termos do Anexo IV deste Contrato;
- q) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas neste Contrato até a data da subscrição e integralização dos CRI, e a manter a Fiduciária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração;
- r) encaminhar à Fiduciária, no dia útil imediatamente seguinte à data do recebimento da citação, cópia de pedido de falência contra si apresentado por terceiros 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 relacionados à Emissão;
- s) encaminhar à Fiduciária, na data de sua deliberação, cópia de qualquer proposta de pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução e/ou liquidação aprovada por seus órgãos societários;
- t) efetuar, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, os respectivos lançamentos contábeis correspondentes à cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos à Fiduciária;
- u) informar em até 3 (três) Dias Úteis do conhecimento ou em prazo inferior, caso o prazo para a resposta assim exija, a Fiduciária de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar de forma material o adimplemento dos Direitos Creditórios Cedidos; e
- v) defender de forma tempestiva e diligente, no curso ordinário dos seus negócios, qualquer ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar os Direitos Creditórios Cedidos, inclusive arcando com todas as despesas incorridas.

6.2.1. O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas na Cláusula 6.2 acima, permitirá que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas do Fiduciante antecipadamente vencidas, observado os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.2.2 Constatando-se a ocorrência de trânsito em julgado de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, inclusive em sede de arresto, sequestro ou penhora que acarretem ou possam diretamente acarretar a deterioração dos Direitos Creditórios Cedidos ou tornem os mesmos insuficientes, a Fiduciante obriga-se a reforçar ou complementar a garantia objeto deste Contrato no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados da aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral. Não obstante o exposto acima, as Partes convencionam que a variação do valor dos Direitos Creditórios Cedidos decorrente do curso ordinário dos negócios da Fiduciante não implicará na deterioração ou a insuficiência dos Direitos Creditórios Cedidos.

6.3. Os boletos bancários emitidos para a cobrança dos Direitos Creditórios Exploração dos respectivos devedores pelo Agente Arrecadador, conforme instruções da Devedora e/ou da Fiduciante, deverão conter, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis [após a implementação da Condição Suspensiva], o aviso de que "*os créditos representados por este boleto bancário foram cedidos fiduciariamente à **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** e à **RB CAPITAL SECURITIZADORA S.A.** no âmbito de operações de securitização*". Mediante recebimento de qualquer valor referente aos Direitos Creditórios Exploração, o Agente Arrecadador deverá transferir tais recursos da Conta de Arrecadação para a Conta Centralizadora DI, nos prazos previstos neste Contrato.

6.4. A Fiduciante será responsável pelo pagamento (i) de todas as despesas decorrentes da efetivação e formalização do presente Contrato ou de seus respectivos aditamentos; e (ii) de todos os tributos atuais e/ou que vierem a ser criados e/ou majorados, incidentes sobre os valores decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos e/ou sobre as transferências desses valores para a Conta de Arrecadação, para a Conta Centralizadora DI ou para a Conta Livre Movimentação (conforme definida na Cláusula 8.2 abaixo).

#### CLÁUSULA SÉTIMA – DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS

7.1. Conforme faculdade estabelecida no artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, as Partes estabelecem que a Fiduciante, na figura de seus representantes legais, será responsável, como fiel depositária, pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciarem a válida e eficaz constituição dos Direitos Creditórios Cedidos ("Documentos Comprobatórios").

7.2. A Fiduciante aceita, neste ato, a sua nomeação como fiel depositária dos Documentos Comprobatórios, que ficarão sob sua guarda e custódia, na figura de seus representantes legais, os quais serão também responsáveis pelos Documentos Comprobatórios ("Fiéis Depositários"), e declaram conhecer as consequências decorrentes de eventual não restituição dos Documentos Comprobatórios à Fiduciária, quando solicitados na forma deste Contrato, assumindo a responsabilidade por todos os danos comprovados que venham a causar à Fiduciária por descumprimento ao aqui disposto, nos termos do artigo 652 do Código Civil.

7.3. Não obstante o disposto nas Cláusulas 7.1 e 7.2 acima, a Fiduciante fica obrigada a entregar os Documentos Comprobatórios à Fiduciária, no local por esta indicado e no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação nesse sentido.

#### **CLÁUSULA OITAVA – ARRECAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS EXPLORAÇÃO E SUA ADMINISTRAÇÃO**

8.1. A Fiduciante será a responsável por (i) realizar o cálculo de todos os valores devidos pelos lojistas nos termos da Cláusula 1.1(a) acima (incluindo os valores que não estejam incluídos na definição de Direitos Creditórios Exploração) no mês imediatamente subsequente, indicando dentre esses valores quais são aqueles correspondentes aos Direitos Creditórios Exploração; (ii) informar os valores previstos no subitem "i" ao Agente Arrecadador, com cópia para a Fiduciária, até o 10º Dia Útil de cada mês; e (iii) fazer com que o Agente Arrecadador insira os correspondentes valores nos boletos de cobrança que serão enviados mensalmente pelo Agente Arrecadador aos lojistas, ou que o Agente Arrecadador efetue, diretamente, a cobrança dos Direitos Creditórios Exploração que não sejam objeto de cobrança através dos boletos bancários, nos termos da Cláusula 5.2(f) acima.

8.2. Em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de quaisquer recursos dessa operação na Conta de Arrecadação, o Agente Arrecadador transferirá os recursos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos para a conta corrente n.º [=], mantida na agência 0911 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciante ("Conta Livre Movimentação").

8.2.1. Caso a Fiduciária verifique a ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses ("Hipóteses de Bloqueio") a Fiduciária enviará imediatamente ao Agente Arrecadador notificação, na forma do Anexo II do Contrato de Prestação de Serviços de Depositário, celebrado entre o Banco Bradesco S.A., a Fiduciante, a Devedora, a Fiduciária e a RB Capital Securitizadora S.A., em [=] de abril de 2016, conforme aditado em [=], de [=] de 2016, para que cesse imediatamente a transferência de recursos para a Conta Livre Movimentação na forma prevista na Cláusula 8.2 acima e passe a transferir tais recursos para a conta corrente n.º 05169-7, mantida na agência 0910 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciária e vinculada à emissão dos CRI DI ("Conta Centralizadora DI"):

- (i) mora ou inadimplemento no cumprimento de qualquer Obrigação Garantida, respeitados os prazos de cura eventualmente previstos; ou
- (ii) ocorrência de algum Evento de Inadimplemento (conforme abaixo definido).

8.2.2. O Agente Arrecadador deverá acatar o previsto na notificação eventualmente enviada pela Fiduciária na forma da Cláusula 8.2.1 acima no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado do seu recebimento, sob pena de restar configurada uma hipótese de descumprimento de obrigação não pecuniária nos termos do item (x) da Cláusula 7.3.1 da Escritura de Debêntures.

8.2.3. Uma vez recebida a notificação prevista na Cláusula 8.2.1 acima, os recursos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos somente voltarão a ser depositados na Conta Livre Movimentação, na forma da Cláusula 8.1 acima, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado do recebimento pelo Agente Arrecadador de notificação enviada pela Fiduciária informando que a respectiva Hipótese de Bloqueio foi efetivamente cessada ou sanada, conforme o caso.

8.2.4. A Fiduciante se obriga, nos termos aqui estabelecidos, a fazer com que, até o integral pagamento de todas as Obrigações Garantidas, os valores correspondentes aos pagamentos ou aos repasses dos Direitos Creditórios Exploração sejam pagos via boletos de cobrança exclusivamente na Conta de Arrecadação, ou recebidos pela Fiduciante e transferidos para a Conta de Arrecadação em até 1 (um) Dia Útil após o seu recebimento, conforme o caso, e sejam transferidos pelo Agente Arrecadador da Conta de Arrecadação para a Conta Livre Movimentação ou para a Conta Centralizadora DI, conforme o caso, nos prazos previstos neste Contrato.

8.2.5. Os custos pelos serviços prestados pelo Agente Arrecadador ficarão a cargo exclusivo da Fiduciante.

8.2.6. O Agente Arrecadador atuará na qualidade de agente de arrecadação dos Direitos Creditórios Exploração, sendo certo que ao Agente Arrecadador incumbirá, em termos gerais, realizar o direcionamento da totalidade dos pagamentos recebidos em virtude do previsto na Cláusula 1.1(a) acima para a Conta de Arrecadação, bem como transferir da Conta de Arrecadação para a Conta Livre Movimentação ou para a Conta Centralizadora DI todos os valores relativos aos Direitos Creditórios Exploração, nos termos aqui previstos.

8.2.7. Caso a Fiduciante receba qualquer valor referente aos Direitos Creditórios Exploração de forma diversa daquela estabelecida neste Contrato, ficará responsável por

repassar ou ressarcir, conforme o caso, tais valores à Fiduciária, por meio de depósito ou transferência para a Conta Centralizadora DI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu recebimento ("Prazo de Repasse"), sob pena de, na hipótese de não cumprimento, arcar com o pagamento de multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre os referidos valores, apurados desde o término do Prazo de Repasse até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nesta Cláusula, incluindo o pagamento destes encargos. A Fiduciante será, para todos os efeitos legais, depositária dos valores pagos pelos devedores dos Direitos Creditórios Exploração de outra forma que não a estabelecida neste Contrato.

8.2.8. Os valores referentes aos Direitos Creditórios Exploração recebidos diretamente pela Fiduciante serão considerados de titularidade da Fiduciária, não integrando o patrimônio desta para todos os fins e efeitos. A Fiduciante será considerada mera detentora desses valores, ficando obrigada a restituí-los à Fiduciária, na forma da Cláusula 8.2.7 acima.

8.2.9. Todas as movimentações da Conta de Arrecadação serão realizadas pelo Agente Arrecador nos termos deste Contrato e do instrumento de abertura da Conta de Arrecadação, conforme em vigor nesta data.

8.2.10. Caso a Conta de Arrecadação seja objeto de qualquer ato de apreensão judicial ou extrajudicial, como penhora, arresto, sequestro, alienação judicial, arrecadação ou bloqueio, a Fiduciária poderá determinar à Fiduciante, que desde logo se obriga a acatar, em caráter irrevogável e irretratável, se legalmente permitido e caso não viole a determinação de qualquer dos atos supra mencionados, para que os recursos oriundos da arrecadação dos Direitos Creditórios Exploração sejam direcionados para outra conta corrente, de titularidade da Fiduciária, a ser oportunamente indicada.

8.3. Verificadas as Hipóteses de Bloqueio previstas na Cláusula 8.2.1 acima, os recursos que passarem a ser depositados na Conta Centralizadora DI serão retidos pela Fiduciária até que a Fiduciária verifique que tal Hipótese de Bloqueio foi efetivamente cessada ou sanada, conforme o caso. Em tal caso, os valores retidos na Conta Centralizadora DI serão transferidos pela Fiduciária à Fiduciante mediante transferência para a Conta Livre Movimentação no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da verificação de que tal Hipótese de Bloqueio foi efetivamente cessada ou sanada.

8.3.1. Os valores que estejam depositados na Conta Centralizadora DI e que não façam parte da definição dos Direitos Creditórios Cedidos, não poderão ser retidos pela Fiduciária, cabendo à Fiduciante indicar, de forma clara e inequívoca, à Fiduciária os respectivos valores que não estiverem sujeitos a tal retenção.

8.3.2. Os valores eventualmente retidos na Conta Centralizadora DI na forma desta Cláusula 8.3 serão objeto de aplicação financeira, a ser realizada pela Fiduciária independentemente de prévia aprovação dos titulares de CRI, no mesmo dia em que os recursos forem depositados na Conta Centralizadora DI, caso o referido depósito ocorra até as 16:00 horas, em (a) títulos públicos federais, com liquidez diária, (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no Brasil; e (c) operações compromissadas, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País ("Investimentos Permitidos").

8.3.3. A aplicação dos recursos eventualmente retidos na Conta Centralizadora DI na forma desta Cláusula 8.3 em qualquer um dos Investimentos Permitidos fica desde já autorizada pela Fiduciante, sendo certo que a remuneração obtida através de tais Investimentos Permitidos, líquido de tributos, será de titularidade da Fiduciante, e será transferida à Fiduciante na forma e prazos previstos na Cláusula 8.3 acima.

8.4. A Conta de Arrecadação não será de qualquer forma administrada ou operacionalizada pela Fiduciante (ou qualquer pessoa agindo em seu nome), inclusive mediante retiradas, emissão de cheques, transferências, pagamentos ou de qualquer outra maneira. A Fiduciante neste ato concorda em assinar todos os documentos e adotar toda e qualquer medida necessária à implementação das obrigações e instruções previstas nesta Cláusula. Durante toda a vigência deste Contrato, a Conta de Arrecadação deverá ser administrada e operacionalizada exclusivamente pelo Agente de Arrecadação, de acordo com as disposições aqui contidas em relação aos Direitos Creditórios Cedidos.

8.5. A Fiduciante poderá utilizar livremente o saldo da Conta Livre Movimentação, ficando esclarecido que será de sua exclusiva responsabilidade o controle de tal conta, especialmente no que se refere à verificação de saldos credores ou devedores, créditos e débitos de quaisquer naturezas e emissões de cheques, documentos de ordens de crédito (DOC), transferências eletrônicas disponíveis (TED), ordens de pagamento ou autorização de transferência de recursos.

8.6. Caso, por qualquer motivo, a administração do Empreendimento Garantia passe a ser realizada por qualquer outra sociedade que não a Fiduciante ou a Devedora, as Partes e a nova administradora se obrigam a assinar aditamento ao presente Contrato, para que, dentre outras obrigações, assumam todos os direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato pela

Fiduciante ou pela Devedora, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data da referida substituição.

8.7. Caso, por qualquer motivo, o Agente Arrecadador seja substituído, na forma da Cláusula 1.1.1 acima, as Partes se comprometem a cientificar o novo agente de arrecadação dos termos e condições previstos neste Contrato e obter documento firmado pelo mesmo se comprometendo a cumprir o disposto neste Contrato, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data da referida substituição.

8.8. Aplicar-se-á à presente garantia de cessão fiduciária, no que couber, o disposto nos artigos 333, 1.421, 1.425, 1.426, 1.427 e 1.436 do Código Civil.

#### **CLÁUSULA NONA – EXECUÇÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA**

9.1. Verificada a ocorrência de qualquer vencimento antecipado automático ou a declaração de vencimento antecipado das Debêntures após a ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado não automático ("Evento de Inadimplemento"), os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos ora cedidos fiduciariamente e que estejam depositados na Conta Centralizadora DI, serão utilizados pela Fiduciária para pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e inadimplidas, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 9.514/1997.

9.2. Na hipótese da Cláusula 9.1 acima, a Fiduciária terá o direito de exercer imediatamente sobre os Direitos Creditórios Cedidos todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, executando extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei e podendo dispor, cobrar, receber, realizar, vender ou ceder, inclusive de forma particular, total ou parcialmente, conforme preços, valores, termos e/ou condições que considerar apropriados, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos, por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer comunicação, notificação e/ou interpelação, judicial ou extrajudicial, à Fiduciante, e aplicando o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas.

9.3. Em qualquer das hipóteses previstas nas Cláusulas 9.1 e 9.2, acima, a Fiduciante autoriza a Fiduciária e o Agente Arrecadador desde já, independentemente de interpelação, judicial ou extrajudicial, a transferir os valores dos Direitos Creditórios Cedidos para a Conta Centralizadora DI.

9.4. Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos para pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada (i) a existência de saldo devedor remanescente, a Devedora continuará responsável pelo pagamento do saldo das Obrigações Garantidas, até sua final e total liquidação, sendo certo que a Fiduciária poderá exigir o pagamento



do saldo devedor; ou (ii) a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser disponibilizado pela Fiduciária à Fiduciante, mediante transferência para a Conta Livre Movimentação, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a quitação das Obrigações Garantidas.

9.5. As Partes reconhecem que a excussão da presente garantia de cessão fiduciária não prejudicará a excussão das demais Garantias, as quais podem ser executadas no caso de mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, sem que haja qualquer ordem pré-definida para a execução das referidas garantias, que permanecerão independentes entre si.

9.6. A eventual excussão parcial da presente cessão fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato em benefício da Fiduciária, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de quitação de todas as Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula Décima abaixo.

9.7. Na medida do permitido por lei, a Fiduciante renuncia a toda e qualquer reclamação, demanda ou ação que possa ter em face da Fiduciária decorrente do exercício pela Fiduciária dos direitos previstos no presente Contrato.

9.8. A Fiduciante, neste ato, irrevogavelmente nomeia a Fiduciária como mandatária, nos termos dos artigos 653 e seguintes do Código Civil, com os mais amplos poderes para tomar, na ocorrência de um Evento de Inadimplemento e até que tal Evento de Inadimplemento tenha sido sanado, todas as providências necessárias e para celebrar qualquer instrumento perante qualquer autoridade governamental e a elaborar e celebrar todos os instrumentos de cessão e transferência dos Direitos Creditórios Cedidos, nos termos da presente Cláusula, e a Fiduciante neste ato ratifica tudo o que a Fiduciária, como sua mandatária, fizer em virtude do disposto no presente Contrato. A Fiduciante deverá, caso assim solicitado pela Fiduciária, confirmar e ratificar qualquer venda ou outras providências mediante a celebração e entrega à Fiduciária ou ao comprador ou compradores de todos os instrumentos que possam, de acordo com o critério exclusivo da Fiduciária, ser aconselháveis para os fins da referida confirmação e ratificação. A Fiduciária poderá substabelecer os poderes que lhe são outorgados nos termos desta Cláusula para qualquer terceiro que na qualidade de cessionário da Fiduciária se torne titular da garantia constituída por este Contrato. A nomeação da Fiduciária como procuradora nos termos deste Contrato deverá ser considerada realizada em benefício da Fiduciária, sendo irrevogável e irretratável nos termos do artigo 684, e com poderes para atuar em causa própria, nos termos do artigo 117, ambos do Código Civil.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – TÉRMINO DO CONTRATO, DA LIBERAÇÃO E REFORÇO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA**

10.1. Mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas, este Contrato será extinto de pleno

direito, com a consequente extinção da cessão fiduciária e resolução da propriedade fiduciária detida pela Fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos, devendo a Fiduciária retroceder, transferir e/ou entregar à Fiduciante os Direitos Creditórios Cedidos que possam estar sob a sua posse e que ainda não tenham sido liquidados, ou de outra forma aplicados ou liberados de acordo com este Contrato, em conjunto com quaisquer valores a qualquer tempo mantidos pela Fiduciária decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos pelos respectivos devedores.

10.2. A Fiduciária, mediante a solicitação e às expensas da Fiduciante, deverá celebrar e entregar à Fiduciante, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do pagamento integral das Obrigações Garantidas, devidamente comprovado, um termo de liberação da presente garantia, e cederá, transferirá e entregará à Fiduciante os Direitos Creditórios Cedidos que possam estar sob a sua posse e que ainda não tenham sido vendidos ou de outra forma aplicados ou liberados de acordo com este Contrato, em conjunto com quaisquer valores a qualquer tempo mantidos pela Fiduciária.

10.3. A qualquer momento durante a vigência deste Contrato e especificamente nas hipóteses descritas nas Cláusulas 10.3.1 e 10.3.2 abaixo, a Fiduciante poderá solicitar à Fiduciária a liberação parcial da garantia objeto do presente Contrato, mediante envio de notificação por escrito (descrevendo a respectiva hipótese) e posterior celebração de aditamento ao presente Contrato, independentemente de autorização dos titulares de CRI nesse sentido, observadas as condições abaixo previstas.

10.3.1. No caso de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial das Debêntures (conforme definido na Escritura de Debêntures), o percentual do total de Direitos Creditórios Cedidos que circulam pela Conta de Arrecadação será automaticamente liberado no montante correspondente à 90% (noventa por cento) do resultado da divisão entre o valor amortizado e o saldo devedor atualizado dos CRI, desde que os Direitos Creditórios Cedidos remanescentes após a liberação sejam equivalentes a, no mínimo, [=]% ([=] por cento) da totalidade dos Direitos Creditórios Exploração. [Nota: Percentual a ser definido após o Bookbuilding.]

#### **CLÁUSULA ONZE – DISPOSIÇÕES GERAIS**

11.1 Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços descritos abaixo ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito de tempos em tempos:

Se para a Fiduciante:

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho

Endereço: Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon

Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 2176 7272  
Fax: (21) 2176-7273  
E-mail: [rbotelho@aliansce.com.br](mailto:rbotelho@aliansce.com.br)

Se para a Fiduciária:  
**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte  
São Paulo - SP  
CEP 01448-000  
At.: Departamento de Servicing  
Tel.: (11) 3127-2700  
E-mail: [servicing@rbcapital.com](mailto:servicing@rbcapital.com)

Se para a Devedora:  
**ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S.A.**  
At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho  
Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301.  
Rio de Janeiro – RJ  
Telefone: (21) 2176-7272  
Fax: (21) 2176-7273  
E-mail: [rbotelho@aliansce.com.br](mailto:rbotelho@aliansce.com.br)

Se para a Alsupra:  
**ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**  
At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho  
Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301.  
Rio de Janeiro – RJ  
Telefone: (21) 2176-7272  
Fax: (21) 2176-7273  
E-mail: [rbotelho@aliansce.com.br](mailto:rbotelho@aliansce.com.br)

11.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via fax, via e-mail ou outro meio de transmissão eletrônica.

11.1.2. Para os fins da Cláusula 11.1.1. acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via fax ou via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a

mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

11.2. O presente Contrato substitui todos os acordos de vontade anteriormente havidos entre as Partes sobre o mesmo objeto. Existindo conflito entre os termos deste Contrato e os termos de qualquer outra proposta, contrato ou documento de cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos à Fiduciária, os termos aqui estabelecidos prevalecerão em qualquer hipótese.

11.3. Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título. Este Contrato será interpretado, em qualquer jurisdição, como se a disposição inválida, ilegal ou inexequível tivesse sido reformulada de modo que se tornasse válida, legal e exequível na medida do que for permitido na referida jurisdição.

11.4. A tolerância ou liberalidade de qualquer das Partes com relação aos direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato não importará novação, extinção ou modificação de qualquer dos direitos, deveres e obrigações aqui assumidos. O disposto nesta Cláusula prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

11.5. O presente Contrato é válido entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

11.6. Fica desde já convencionado que a Fiduciante não poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária. A Fiduciária poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, independentemente de anuência ou autorização das outras Partes, seja a que título for.

11.7. Os poderes conferidos à Fiduciária nos termos deste Contrato destinam-se exclusivamente a proteger os direitos da Fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos e não imporão qualquer dever da Fiduciária de exercer quaisquer desses poderes. A Fiduciária não será responsável perante a Fiduciante por qualquer ação ou omissão nos termos deste Contrato em relação aos Direitos Creditórios Cedidos.

11.8. As Partes reconhecem que este Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive

para os fins e efeitos dos artigos 497, 806 e seguintes do Código de Processo Civil.

11.9. A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme estabelecem os artigos 497, 806, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

11.10. O Agente Arrecadador não poderá ser responsabilizado pelas Partes por quaisquer perdas, prejuízos ou danos sofridos por qualquer das partes em virtude de sua atuação conforme este Contrato.

11.11. Para os fins deste instrumento, "Dia Útil" deve significar qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.

11.12. Os termos em letras maiúsculas aqui empregados, mas não definidos, terão o mesmo significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures.

11.13. As Partes concordam que o presente Contrato poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, BM&FBOVESPA, CETIP e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI.

#### **CLÁUSULA DOZE – LEI APLICÁVEL E FORO**

12.1. O presente Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

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

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de 2016.

*[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]*

Página de Assinaturas do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em [•] de [•] de 2016, entre a BSC Shopping Center S.A., a RB Capital Companhia de Securitização, a Aliansce Shopping Centers S.A. e a Alsupra Participações Ltda.

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG nº:  
CPF/MF nº:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG nº:  
CPF/MF nº:

**ANEXO I**

| Loja | Contrato   | Nome Fantasia  | Razão Social ou Nome                     | CNPJ ou CPF    | Área(m²) | PERÍODO DE VIGÊNCIA | Índice    | PE R. | UL T. |
|------|------------|----------------|------------------------------------------|----------------|----------|---------------------|-----------|-------|-------|
| 100  | 0000000762 | KING KOIL      | MARGARIDA 1 COMERCIO DE COLCHOES LTDA-ME | 19038904000134 | 72,00    | 10/10/15 a 09/10/18 | IGP-M/FGV | AN U  | SET   |
| 100B | 0000000373 | CONTÉM 1G      | MAQUI COM DE COSMÉTICOS E PERFUMARIA LTD | 10926540000154 | 28,00    | 15/12/10 a 14/12/15 | IGP-M/FGV | AN U  | AG O  |
| 100C | 0000000071 | MEGA MATE      | AULENA MATE CAFÉ E LANCHES LTDA-ME       | 09032021000163 | 44,00    | 30/10/07 a 29/10/17 | IGP-M/FGV | AN U  | MA I  |
| 100D | 0000000747 | ESPAÇO SENSUAL | ALEXANDRE FELIX DE ALMEIDA               | 10878956778    | 44,00    | 21/09/15 a 20/09/20 | IGP-M/FGV | AN U  | AG O  |
| 101  | 0000000234 | KAREN VICIUS   | ADEILZA DA NEVES DUTRA COM. DE ROUPAS ME | 02714389000162 | 69,00    | 01/10/08 a 30/09/18 | IGP-M/FGV | AN U  | AG O  |
| 101A | 0000000067 | SONO SHOW      | SONO SHOW MÓVEIS E COLCHÕES DE BANGU LTD | 06555282000170 | 187,00   | 30/10/07 a 29/10/17 | IGP-M/FGV | AN U  | OU T  |

**Relação de Contratos de Locação ou Sublocação em Vigor**



**Minuta 2º Protocolo Série DI**  
**11/08/16**

|      |                |                         |                                                   |                    |          |                        |               |         |         |
|------|----------------|-------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|----------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 102  | 00000007<br>05 | AMERICAN<br>STREET WEAR | RAFAEL M. F. C.<br>DE R. E A. EIRELI -<br>ME      | 19437536000<br>105 | 44,00    | 18/05/15 a<br>17/05/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 102A | 00000005<br>10 | ESPAÇO RUBRO<br>NEGRO   | BG FLA ARTIGOS<br>DO VEST. E ACES.<br>ESPORTIV    | 11915420000<br>114 | 44,00    | 01/04/13 a<br>31/03/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>R |
| 102B | 00000001<br>37 | KI-KORPO                | BELUBLUE 2007<br>ROUPAS E<br>ACESSÓRIOS<br>LTDA   | 09208630000<br>120 | 78,00    | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| 102C | 00000001<br>15 | CENTAURO                | SBF COMÉRCIO<br>DE PRODUTOS<br>ESPORTIVOS<br>LTDA | 06347409000<br>165 | 678,00   | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IPCA/IB<br>GE | AN<br>U | JUL     |
| 103  | 00000000<br>78 | LEADER<br>MAGAZINE      | UNIÃO DE LOJAS<br>LEADER S.A.                     | 30094114000<br>109 | 2.224,00 | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IPCA/IB<br>GE | AN<br>U | MA<br>R |
| 103A | 00000001<br>52 | MAHAMAN                 | MEL COMERCIO<br>DE ROUPAS E<br>SEUS<br>ACESSÓRIOS | 09261657000<br>187 | 45,00    | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| 103B | 00000002<br>58 | BOARD SESSION           | ANTONIO JOSE<br>CAVALCANTI<br>MOREIRA             | 07826279780        | 46,00    | 25/03/09 a<br>24/03/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JAN     |
| 104  | 00000000<br>06 | DI SANTINNI             | P.K.K. CALÇADOS<br>LTDA                           | 56681513000<br>160 | 521,00   | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | NO<br>V |
| 104A | 00000002<br>81 | ZINZANE                 | ZINZANE COM. E<br>CONFEC. DE<br>VESTUÁRIO LTDA    | 05027195000<br>187 | 57,00    | 01/09/09 a<br>31/08/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |

**Minuta 2º Protocolo Série DI**  
**11/08/16**

|      |                |                   |                                                   |                    |        |                        |               |         |         |
|------|----------------|-------------------|---------------------------------------------------|--------------------|--------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 104B | 00000000<br>11 | REBRUN            | CONFECOES<br>REBRUN LTDA ME                       | 40389165000<br>111 | 87,00  | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 104D | 00000000<br>02 | DROGASMIL         | CSB DROGARIAS<br>S/A                              | 42225938000<br>150 | 111,00 | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | DE<br>Z |
| 105  | 00000000<br>03 | HUANG'S<br>SPORTS | VICTOR SPORTS<br>COMÉRCIO DE<br>ARTIGOS ESPORT    | 11257413000<br>172 | 32,00  | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 105A | 00000000<br>72 | PARADISE 140      | FRUTO DOS<br>VENTOS COM. DE<br>ROUPAS E MODAS     | 09082731000<br>106 | 32,00  | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 105B | 00000007<br>39 | 55 RJ             | BSBG COMERCIO<br>DE ROUPAS LTDA<br>- ME           | 10735944000<br>160 | 31,00  | 01/08/15 a<br>31/07/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 105C | 00000000<br>04 | PETELECO          | AME PETELECO<br>COMÉRCIO DE<br>VESTUÁRIO<br>INFAN | 09027147000<br>140 | 28,00  | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 105D | 00000005<br>53 | CVC               | MT3 AGÊNCIA DE<br>VIAGENS E<br>TURISMO LTDA<br>ME | 05793588000<br>100 | 28,00  | 01/11/13 a<br>31/10/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 106A | 00000000<br>07 | SAPATELLA         | ATUAL 391<br>MODAS LTDA -<br>ME.                  | 04999024000<br>157 | 49,00  | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 106B | 00000000<br>08 | OTICAS DO<br>POVO | OTICAS DO POVO<br>LTDA                            | 30267876000<br>160 | 71,00  | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AB<br>R |
| 106D | 00000000<br>01 | ENZO              | TUYAUX<br>CONFECÇÕES<br>LTDA.                     | 02735229000<br>442 | 114,00 | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JAN     |

**Minuta 2º Protocolo Série DI**  
**11/08/16**

|      |                |                           |                                               |                    |        |                        |               |         |         |
|------|----------------|---------------------------|-----------------------------------------------|--------------------|--------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 107  | 00000006<br>30 | D'SAMBA                   | IGOR SILVA<br>OLIVEIRA LEAL                   | 05479841700        | 28,00  | 28/07/14 a<br>27/07/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>R |
| 107A | 00000004<br>11 | IMAGINARIUM               | RIO -BANGU<br>DECORAÇÃO E<br>PRESENTES LTDA.  | 14423836000<br>103 | 28,00  | 01/10/11 a<br>30/09/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 107B | 00000002<br>26 | CIA FASHION               | PRIME FASHION<br>2015 COM. DE<br>ROUPAS LTDA. | 10280548000<br>196 | 31,00  | 14/07/08 a<br>13/07/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| 107C | 00000007<br>56 | TIM                       | WIBE MOBILE C.<br>V. T. M. CELULAR<br>LTDA-ME | 20937353000<br>120 | 32,00  | 01/10/15 a<br>30/09/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| 108  | 00000000<br>09 | TACO                      | TAC FRANQUIA<br>INDÚSTRIA E<br>COMÉRCIO LTDA  | 02737654000<br>128 | 198,00 | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 108A | 00000000<br>54 | CELULAR<br>STATION - VIVO | 333 CO9MERCIO E<br>COMUNICACOES<br>LTDA       | 02714643000<br>122 | 32,00  | 30/10/07 a<br>30/06/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>R |
| 108B | 00000000<br>76 | GOLDEN DO<br>BAIRRO ÓTICA | OTICA GOLDEN<br>DO BAIRRO LTDA                | 03265727000<br>199 | 44,00  | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>R |
| 108C | 00000000<br>56 | LUAL<br>BIJOUTERIAS       | LUAL LRL BAZAR<br>E BIJOUTERIAS<br>LTDA       | 05728106000<br>120 | 26,00  | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 108D | 00000007<br>36 | SHOPPING DOS<br>DOCES     | PAULO CESAR<br>DOS REIS<br>ANDREZA            | 08203534775        | 24,00  | 01/10/15 a<br>30/09/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 109  | 00000005<br>20 | NHC SHOES                 | HÉLIO DA SILVA<br>LIMA JUNIOR                 | 00552196754        | 32,00  | 20/05/13 a<br>19/05/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AB<br>R |

**Minuta 2º Protocolo Série DI**  
**11/08/16**

|      |                |                      |                                                    |                    |          |                        |               |         |         |
|------|----------------|----------------------|----------------------------------------------------|--------------------|----------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 109A | 00000000<br>73 | NEW ITÁLIA           | NEW ITALIA<br>DESIGN COM. DE<br>ROUPAS LTDA ME     | 08870475000<br>140 | 64,00    | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>R |
| 109C | 00000000<br>23 | PINEL<br>MULTIMARCAS | Distratada                                         | Distratada         | 42,00    | Distratada             | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 110  | 00000000<br>62 | RI HAPPY             | RI HAPPY<br>BRINQUEDOS<br>LTDA                     | 58731662000<br>111 | 557,00   | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 110A | 00000001<br>36 | MASTER'S<br>JÓIAS    | G.G 240 COM. DE<br>JÓIAS E ART. DO<br>VEST. LT     | 09140620000<br>109 | 40,00    | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 110B | 00000000<br>65 | WALTER'S<br>COIFFEUR | PERLUCCI STUDIO<br>DE BELEZA E<br>ESTÉTICA LTD     | 09232321000<br>196 | 146,00   | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 111  | 00000000<br>79 | C&A                  | C&A MODAS<br>LTDA.                                 | 45242914000<br>105 | 2.257,00 | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IPCA/IB<br>GE | AN<br>U | NO<br>V |
| 111A | 00000005<br>44 | NEXTEL               | RASTRECALL<br>REP. COM. DE<br>TELECOMUNICAÇ<br>ÕES | 05053441000<br>175 | 28,00    | 01/09/13 a<br>31/08/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 112B | 00000000<br>95 | KIK CALÇADOS         | BANRIO<br>CALÇADOS LTDA-<br>EPP                    | 09020643000<br>171 | 104,00   | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| 113  | 00000001<br>67 | RICARDO<br>ELETRO    | RICARDO ELETRO<br>DIVINÓPOLIS<br>LTDA              | 64282601004<br>457 | 583,00   | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| 113B | Vago           | Vago                 |                                                    |                    | 55,94    | Vago                   |               |         |         |
| 113C | Vago           | Vago                 |                                                    |                    | 45,06    | Vago                   |               |         |         |

**Minuta 2º Protocolo Série DI**  
**11/08/16**

|      |                |                                  |                                                   |                    |        |                        |               |         |         |
|------|----------------|----------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|--------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 113D | 00000001<br>26 | SOUTH                            | FLORIPA<br>INDUSTRIA E<br>COMÉRCIO DE<br>ROUPAS L | 11146466002<br>402 | 121,00 | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 114A | 00000007<br>24 | LA PARTIER                       | TATIANA<br>CARVALHO<br>TELES                      | 83521941787        | 34,00  | 01/08/15 a<br>31/07/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 114B | 00000000<br>12 | TUBBO<br>MASCULINA               | DROP INDÚSTRIA<br>E COM. DE<br>CONFECÇÕES<br>LTDA | 13263886000<br>108 | 32,00  | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 115A | 00000000<br>13 | PONTO CERTO<br>CELULAR-<br>CLARO | PONTO CERTO<br>COMERCIO E<br>COM. LTDA            | 05142929000<br>179 | 29,00  | 30/10/07 a<br>30/06/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>R |
| 115B | 00000000<br>14 | O'BORN                           | MARCIA<br>RODRIGUES<br>CRUGEIRO                   | 87405890725        | 40,00  | 30/10/07 a<br>29/10/12 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 115C | 00000001<br>06 | O'BORN                           | MARCIA<br>RODRIGUES<br>CRUGEIRO                   | 87405890725        | 28,00  | 30/10/07 a<br>29/10/12 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| 116  | 00000001<br>27 | VIA TORINO                       | INÊS MARIA<br>RAMAGEM<br>GROSSMANN                | 80927874768        | 33,00  | 30/10/07 a<br>29/10/12 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 116A | 00000002<br>19 | O BOTICÁRIO                      | INTERBELLE<br>COM. DE PROD.<br>DE BELEZA LTDA     | 11137051000<br>186 | 59,00  | 28/05/08 a<br>30/06/21 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 116B | Vago           | Vago                             |                                                   |                    | 89,00  | Vago                   |               |         |         |

**Minuta 2º Protocolo Série DI**  
**11/08/16**

|       |                |                         |                                                   |                    |        |                        |               |         |         |
|-------|----------------|-------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|--------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 117   | 00000001<br>32 | BOB'S                   | PREMIER 53<br>ALIMENTOS<br>LTDA.                  | 05878399000<br>121 | 77,00  | 30/10/07 a<br>26/01/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| 117B  | 00000001<br>19 | MCDONALD'S              | ARCOS<br>DOURADOS<br>COMÉRCIO DE<br>ALIMENTOS LTD | 42591651000<br>143 | 215,00 | 30/10/07 a<br>31/10/17 | IPCA/IB<br>GE | AN<br>U | AG<br>O |
| 117D  | 00000000<br>66 | PARMÊ<br>EXPRESS        | PIZZARIA BSC<br>BANGU LTDA.                       | 08988294000<br>113 | 39,00  | 30/10/07 a<br>29/10/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JAN     |
| 118   | 00000002<br>79 | WORLD FREE              | LAGO COMÉRCIO<br>DE PERFUMES<br>LTDA              | 14088289000<br>157 | 54,00  | 20/08/09 a<br>19/08/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 118A  | 00000000<br>17 | CEZANNE                 | CESAR PINHEIRO<br>DA SILVA                        | 80685900720        | 50,00  | 30/10/07 a<br>29/10/12 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 119E  | 00000006<br>74 | POLISHOP                | POLIMPORT<br>COMÉRCIO E<br>EXPORTAÇÃO<br>LTDA     | 00436042004<br>752 | 136,00 | 31/07/15 a<br>30/07/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| 119F  | 00000007<br>63 | LEVIT'S OUTLET<br>STORE | SNOVA AMERICA<br>COMERCIO DE<br>ROUPAS EIRELI     | 08332003000<br>134 | 200,00 | 10/10/15 a<br>09/10/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| 119H1 | Vago           | Vago                    |                                                   |                    | 58,00  | Vago                   |               |         |         |
| 120   | 00000000<br>05 | ZACK'S                  | CESAR PINHEIRO<br>DA SILVA                        | 80685900720        | 28,00  | 30/10/07 a<br>29/10/12 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 120A  | 00000003<br>68 | DEPP                    | DEPP FASHION<br>COMÉRCIO DE<br>ROUPAS LTDA-ME     | 13576146000<br>121 | 43,00  | 25/11/10 a<br>24/11/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 121F  | Vago           | Vago                    |                                                   |                    | 64,00  | Vago                   |               |         |         |
| 121G  | Vago           | Vago                    |                                                   |                    | 64,00  | Vago                   |               |         |         |

**Minuta 2º Protocolo Série DI  
11/08/16**

|      |                |                          |                                                   |                    |        |                        |               |         |         |
|------|----------------|--------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|--------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 121H | 00000007<br>26 | UNIVERSO KIDS            | BANGU KIDS<br>MODA E<br>CALCADOS INFA<br>LTDA-EPP | 14360731000<br>152 | 68,00  | 05/08/15 a<br>04/08/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 121I | 00000007<br>45 | LUPO                     | TFA VESTUÁRIO<br>LTDA - ME                        | 19769808000<br>166 | 56,00  | 10/09/15 a<br>09/09/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 121J | 00000006<br>96 | ALEATORY                 | ATORY MODAS<br>COMERCIO DE<br>ROUPAS EIRELLI      | 22407748000<br>146 | 57,00  | 31/07/15 a<br>30/07/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | FEV     |
| 121K | 00000007<br>40 | ABRA MAIS                | HENRIQUE AQUIM<br>DE GUEDES<br>MACHADO            | 12425465707        | 158,00 | 15/08/15 a<br>14/08/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 122  | 00000004<br>13 | SPORT MIX                | INTERMIX<br>COMÉRCIO DE<br>MODA EIRELI-EPP        | 08117581000<br>158 | 84,00  | 01/11/11 a<br>31/10/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 123  | 00000000<br>39 | MAGIC GAMES              | MAGIC GAMES<br>EMPREEND.<br>COMERCIAIS<br>LTDA    | 72934748000<br>172 | 643,00 | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JAN     |
| 123A | 00000004<br>21 | PONTO RÁPIDO<br>SERVIÇOS | BETO BAHIA<br>SERVIÇOS EM<br>ROUPAS LTDA.         | 07442117000<br>174 | 34,00  | 02/01/12 a<br>01/01/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JAN     |
| 123B | 00000006<br>99 | LOS PALETEROS            | TBF SORVETES<br>DO BRASIL LTDA -<br>EPP           | 19750106000<br>130 | 34,00  | 15/04/15 a<br>14/04/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | NO<br>V |
| 123C | 00000006<br>23 | LOTÉRICA<br>BANGU        | TREVINHO DO<br>JABOUR<br>LOTÉRICA LTDA-<br>ME     | 05560162000<br>106 | 43,00  | 01/09/14 a<br>31/08/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |

**Minuta 2º Protocolo Série DI**  
**11/08/16**

|      |                |                          |                                                    |                    |       |                        |               |         |         |
|------|----------------|--------------------------|----------------------------------------------------|--------------------|-------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 123D | 00000006<br>17 | CIA DAS UNHAS            | LEONARDO<br>FIGUEIREDO<br>MARTINS DOS<br>SANTOS.   | 05461098703        | 35,00 | 06/08/14 a<br>05/08/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 124  | 00000005<br>71 | SAMSUNG                  | RASTRECALL<br>REP. COM. DE<br>TELECOMUNICAÇ<br>ÕES | 05053441000<br>175 | 74,00 | 01/02/14 a<br>31/01/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 125  | 00000001<br>17 | LE POSTICHE              | LE SAC<br>COMERCIAL<br>CENTER COUROS<br>LTDA.      | 29026689000<br>105 | 87,00 | 30/10/07 a<br>31/10/13 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 125B | 00000005<br>89 | IPLACE MOBILE            | GLOBAL DISTRIB.<br>DE BENS DE<br>CONSUMO LTDA      | 89237911000<br>140 | 56,00 | 10/03/14 a<br>09/03/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | FEV     |
| 125D | 00000000<br>99 | CRISTAL<br>GRAFFITI      | CLAUNIL 2002<br>COMERCIO DE<br>ROUPAS LTDA ME      | 05381471000<br>100 | 69,00 | 30/10/07 a<br>29/10/12 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 126  | 00000005<br>13 | CYCLONE                  | THIAMAR<br>COMÉRCIO LTDA<br>ME.                    | 32172231000<br>179 | 42,00 | 20/03/13 a<br>19/03/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | FEV     |
| 126A | 00000004<br>07 | HAVAIANAS                | VILLAS BOA<br>COMERCIO DE<br>CALÇADOS -<br>LTDA    | 12423870000<br>403 | 42,00 | 01/08/11 a<br>31/07/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 127A | 00000000<br>92 | TATOO,<br>PIERCING E CIA | WELCOME TATOO<br>E PIERCING LTDA                   | 09157368000<br>132 | 34,00 | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |



**Minuta 2º Protocolo Série DI**  
**11/08/16**

|      |                |                     |                                                   |                    |          |                        |               |         |         |
|------|----------------|---------------------|---------------------------------------------------|--------------------|----------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 127B | 00000005<br>40 | O BOTICÁRIO         | INTERBELLE<br>COM. DE PROD.<br>DE BELEZA LTDA     | 11137051000<br>186 | 73,00    | 01/08/13 a<br>31/07/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 127D | 00000005<br>94 | OTICAS CAROL        | THIAGO DA<br>COSTA FACIOLI                        | 08904412781        | 33,00    | 20/03/14 a<br>19/03/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | FEV     |
| 127E | 00000000<br>48 | LOJAS<br>AMERICANAS | LOJAS<br>AMERICANAS S.A.                          | 33014556000<br>196 | 1.645,00 | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | DE<br>Z |
| 128  | 00000000<br>94 | WQSURF              | BGWQ COMÉRCIO<br>DE ROUPAS<br>LTDA-ME             | 10735883000<br>131 | 84,00    | 30/10/07 a<br>01/03/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>R |
| 128B | 00000003<br>53 | WORLD TENNIS        | LINBRUVI WORLD<br>X COMERCIO DE<br>TENNIS LTDA    | 12945158000<br>113 | 41,00    | 05/10/10 a<br>04/11/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 128C | 00000001<br>84 | ATRIUM              | ATRI MODA<br>JOVEM LTDA                           | 09597672000<br>109 | 40,00    | 14/02/08 a<br>13/02/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 129  | 00000000<br>25 | CASA DA<br>EMPADA   | CABANA DA<br>EMPADA<br>PRODUTOS<br>ALIMENTÍCIOS L | 09127814000<br>166 | 30,00    | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 130  | 00000000<br>59 | BOTECO DO<br>MANOLO | MLF3 BAR E<br>RESTAURANTE<br>LTDA                 | 09012801000<br>141 | 199,00   | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 130D | 00000004<br>61 | LA MOLE             | Distratada                                        | Distratada         | 100,00   | 01/07/12 a<br>30/06/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| 131  | 00000006<br>65 | REI DO IMPÉRIO      | JRP<br>DISTRIBUIDORA<br>EIRELLI - ME              | 20212503000<br>138 | 89,00    | 20/02/15 a<br>19/02/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JAN     |

**Minuta 2º Protocolo Série DI**  
**11/08/16**

|      |                |                   |                                                 |                    |        |                        |               |         |         |
|------|----------------|-------------------|-------------------------------------------------|--------------------|--------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 131A | 00000007<br>54 | RESENHA GRILL     | SONIA MARIA<br>RODRIGUES DA<br>SILVA            | 05428986751        | 177,80 | 10/09/15 a<br>09/09/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 131B | 00000002<br>02 | TOCA DO PÉ        | TOCA DO PÉ COM.<br>DE ARTIGOS DO<br>VESTUÁRIO   | 09596288000<br>183 | 32,00  | 28/04/08 a<br>27/04/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AB<br>R |
| 131C | 00000001<br>05 | BY POLLY          | CARLOS<br>ALBERTO DA<br>SILVA                   | 89361881787        | 79,00  | 30/10/07 a<br>29/10/12 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 131E | 00000005<br>34 | MICROSOFT         | AGUIA RIO<br>DISTRIBUIÇÃO<br>LTDA.              | 16828032000<br>110 | 71,00  | 01/08/13 a<br>31/07/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 132  | 00000007<br>64 | MYTH              | MARIA<br>APARECIDA DA<br>SILVA OLIVEIRA         | 01349760706        | 63,20  | 01/11/15 a<br>31/10/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| 132B | 00000002<br>7R | KARAMELO          | IND & COM DE<br>ROUPAS<br>KARAMELO<br>LTDA - ME | 22200537000<br>723 | 81,30  | 04/01/10 a<br>31/10/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | NO<br>V |
| 133A | 00000002<br>64 | FISICO &<br>FORMA | AGRESS ARTIGOS<br>ESPORTIVOS<br>LTDA            | 02867613000<br>156 | 102,00 | 01/06/09 a<br>30/09/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 133B | 00000000<br>87 | PONTO FRIO        | GLOBEX<br>UTILIDADES S/A                        | 33041260000<br>164 | 603,00 | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IPCA/IB<br>GE | AN<br>U | OU<br>T |
| 134  | 00000000<br>29 | PIER POINT        | PORTAL WEST<br>MODA<br>ESPORTIVA LTDA           | 09178988000<br>158 | 79,00  | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |

**Minuta 2º Protocolo Série DI**  
**11/08/16**

|      |                |                    |                                                  |                    |          |                        |               |         |         |
|------|----------------|--------------------|--------------------------------------------------|--------------------|----------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 136  | 00000000<br>30 | VIA SCARPE         | SCARPE NOVE<br>COM. DE<br>CALÇADOS LTDA.         | 09077324000<br>100 | 51,00    | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 136A | 00000006<br>15 | W. VIP             | OSWALDO DE<br>ALMEIDA FIUSA                      | 74593684749        | 36,00    | 18/08/14 a<br>17/08/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 137  | 00000000<br>40 | CASAS BAHIA        | CASA BAHIA<br>COMERCIAL<br>LTDA.                 | 59291534000<br>167 | 2.116,00 | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AB<br>R |
| 137A | 00000002<br>82 | CHIFON             | MODAMIA<br>COMÉRCIO DE<br>ROUPAS E<br>ACESSÓRIOS | 08606051000<br>173 | 135,00   | 04/09/09 a<br>03/09/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 137C | 00000002<br>97 | TOULON             | TOUDAV<br>COMÉRCIO DE<br>ROUPAS LTDA.            | 11289737000<br>192 | 86,75    | 01/11/09 a<br>31/10/14 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| 138  | 00000000<br>88 | CASA & VIDEO       | CASA & VIDEO<br>RIO DE JANEIRO<br>S/A            | 11114284000<br>163 | 801,00   | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | NO<br>V |
| 138A | 00000001<br>00 | PEQUENA DE<br>OURO | Distratada                                       | Distratada         | 36,00    | 30/10/07 a<br>29/02/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 138B | 00000000<br>33 | FEMME & NINA       | LPN COMÉRCIO<br>DE ROUPAS LTDA                   | 14064692000<br>146 | 51,00    | 30/10/07 a<br>31/07/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 139C | 00000001<br>49 | ESTILO<br>FASHION  | OLIMPIO<br>RODRIGUES DE<br>OLIVEIRA FILHO        | 35577029791        | 29,00    | 15/12/07 a<br>14/12/12 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 139D | 00000001<br>51 | NAKISSKA           | NOVA ERA COM.<br>DE ROUPAS E<br>ACESSÓRIOS LTD   | 16886345000<br>124 | 29,00    | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |

**Minuta 2º Protocolo Série DI**  
**11/08/16**

|      |                |                     |                                                   |                    |        |                        |               |         |         |
|------|----------------|---------------------|---------------------------------------------------|--------------------|--------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 140  | 00000000<br>60 | TELMIX              | JLAINE<br>TELECOMUNICAÇ<br>ÕES LTDA               | 08951439000<br>454 | 56,00  | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 140A | 00000001<br>01 | REI DO MATE         | SHEKINAH 140<br>LANCHES LTDA-<br>EPP.             | 09211999000<br>192 | 30,00  | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 140B | 00000001<br>02 | STREET SHOES        | PARADDELA<br>CALÇADOS E<br>MODAS LTDA.            | 18758923000<br>172 | 118,00 | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| 141  | 00000000<br>35 | RIC HOUSE           | RESSTONE<br>TRADE MARK<br>IND. E COM. LTDA<br>ME  | 10442644000<br>193 | 29,00  | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| 141A | 00000006<br>77 | MAPA DA MINA        | EDUARDO<br>CORRÊA                                 | 11004383860        | 29,00  | 15/04/15 a<br>14/04/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>R |
| 141B | 00000000<br>96 | OI                  | OI MÓVEL S.A.                                     | 05423963000<br>111 | 70,00  | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>R |
| 141D | 00000004<br>01 | TIM                 | TIM CELULAR S.A                                   | 04206050000<br>180 | 72,00  | 01/03/11 a<br>29/02/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | FEV     |
| 142B | 00000000<br>36 | SONHO DOS PÉS       | NOVA CLASSE<br>CALÇADOS E<br>COMPELMENTOS<br>LTDA | 09169391000<br>147 | 53,00  | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| 143A | 00000002<br>16 | DI MILANO<br>JÓIAS  | DM COMÉRCIO DE<br>JÓIAS LTDA.                     | 10202439000<br>150 | 36,00  | 10/06/08 a<br>01/08/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 143B | 00000000<br>41 | COLCHÕES<br>ORTOBOM | FABRICADORA DE<br>POLIURETANO<br>RIO SUL LTDA     | 02895152000<br>125 | 100,00 | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |

**Minuta 2º Protocolo Série DI  
11/08/16**

|      |                |                            |                                                   |                    |          |                        |               |         |         |
|------|----------------|----------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|----------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 144  | 00000001<br>29 | CLARO                      | CLARO S.A.                                        | 40432544000<br>147 | 87,00    | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| 144B | 00000003<br>19 | CHOCOLATES<br>BRASIL CACAU | EDUARDO COUTO<br>BRAGA                            | 08200959740        | 39,00    | 01/06/10 a<br>31/07/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 144C | 00000001<br>18 | XUZ                        | CELLSOFT<br>INDUSTRIAL E<br>COMERCIAL<br>LTDA     | 03182808000<br>125 | 59,00    | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 145  | 00000000<br>42 | CINESYSTEM                 | REDECINE - RIO<br>CINEMATOGRAFI<br>CA LTA         | 07524011000<br>209 | 2.504,00 | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 145A | 00000001<br>93 | VENTO DOS<br>MARES         | NUTS VENTO DOS<br>MARES MODAS<br>LTDA             | 04066107000<br>193 | 40,00    | 26/03/08 a<br>25/03/13 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>R |
| 145B | 00000005<br>00 | JAMF                       | BRYMAC<br>COMÉRCIO DE<br>ROUPAS LTDA.             | 12829239000<br>158 | 40,00    | 07/01/13 a<br>06/01/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JAN     |
| 145C | 00000001<br>14 | BAGAGGIO                   | SHEHRAZADE<br>MODAS E<br>ARTEFATOS DE<br>COUROS L | 33050246000<br>127 | 104,00   | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 146  | Vago           | Vago                       | JOÃO RAPHAEL<br>DOS SANTOS<br>BAERE               | 15347442743        | 43,00    | Vago                   |               |         |         |
| 146A | 00000001<br>39 | MR. CAT                    | LOOK COMERCIO<br>DE ARTIGOS DE<br>COURO EIRELI    | 18384995000<br>105 | 63,00    | 30/10/07 a<br>15/05/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |

**Minuta 2º Protocolo Série DI**  
**11/08/16**

|      |                |                      |                                                   |                    |        |                        |               |         |         |
|------|----------------|----------------------|---------------------------------------------------|--------------------|--------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 146C | 00000007<br>72 | MY HOME<br>STORE     | LMC MOVEIS E<br>DECORAÇÃO<br>LTDA                 | 21777290000<br>154 | 81,00  | 15/12/15 a<br>14/12/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | NO<br>V |
| 147  | 00000001<br>22 | CACAU SHOW           | CHOCOBAN<br>COMÉRCIO<br>VAREJISTA DE<br>CHOCOLATE | 09138048000<br>135 | 35,00  | 30/10/07 a<br>01/09/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 147A | 00000005<br>15 | HBS                  | BECK BANGU<br>SHOPPING COM.<br>DE ROUPAS          | 14296668000<br>132 | 35,00  | 15/04/13 a<br>14/04/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 147B | 00000002<br>08 | MILLENIUM<br>JÓIAS   | MILLENIUM<br>BANGU JÓIAS<br>LTDA ME               | 10189076000<br>160 | 52,00  | 26/05/08 a<br>25/05/18 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>R |
| 148  | 00000001<br>83 | MY PLACE             | MEISE COMÉRCIO<br>DE VESTUÁRIO<br>LTDA- ME.       | 17209731000<br>144 | 39,00  | 19/02/08 a<br>01/10/17 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| 148A | 00000005<br>88 | THIDEL               | MH MODAS COM.<br>DE ROUPAS<br>EIRELLI.            | 20050733000<br>148 | 52,00  | 10/03/14 a<br>09/03/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | FEV     |
| 148B | 00000000<br>82 | LOPP - HOT<br>STRIP  | STRIPWAY<br>MODAS LTDA ME                         | 07681069000<br>177 | 104,00 | 30/10/07 a<br>30/06/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 149B | 00000000<br>43 | CAMISARIA<br>COLOMBO | ADM. COMERCIO<br>DE ROUPAS LTDA.                  | 04744781000<br>180 | 96,52  | 30/10/07 a<br>31/12/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| 150B | 00000002<br>03 | RIO'S SPORT          | ALEXANDRE<br>BARBOSA DE<br>LIMA                   | 03537327706        | 36,00  | 24/04/08 a<br>23/04/13 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>R |
| 151  | 00000006<br>16 | AÇÃO<br>CHILDREN     | AÇÃO CHILDREN<br>RIO COM. DE<br>ROUPAS LTDA EP    | 09581730000<br>289 | 60,00  | 14/07/14 a<br>13/07/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |

**Minuta 2º Protocolo Série DI**  
**11/08/16**

|      |                |                       |                                                   |                    |          |                        |                |         |         |
|------|----------------|-----------------------|---------------------------------------------------|--------------------|----------|------------------------|----------------|---------|---------|
| 151B | 00000000<br>38 | REDE MEGA<br>ECONOMIA | CELLENARDO<br>MÓVEIS LTDA EPP                     | 09108027000<br>177 | 185,00   | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>M/FGV  | AN<br>U | JUN     |
| 151D | 00000001<br>45 | BRADESCO              | BANCO<br>BRADESCO S/A                             | 60746948000<br>112 | 138,00   | 30/10/07 a<br>29/10/17 | IGP-<br>DI/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 153  | 00000003<br>23 | MARISA                | MARISA LOJA S/A                                   | 61189288000<br>189 | 1.307,00 | 03/12/10 a<br>02/12/20 | IPC/FIPE       | AN<br>U | DE<br>Z |
| 153A | 00000002<br>87 | RIACHUELO             | LOJAS<br>RIACHUELO S.A.                           | 33200056000<br>149 | 2.438,00 | 03/12/10 a<br>02/12/20 | IPCA/IB<br>GE  | AN<br>U | MA<br>I |
| 154  | 00000001<br>82 | KALUNGA               | KALUNGA COM. E<br>INDÚSTRIA<br>GRÁFICA LTDA.      | 43283811000<br>150 | 1.199,00 | 07/01/08 a<br>06/01/18 | IGP-<br>M/FGV  | AN<br>U | DE<br>Z |
| 155A | 00000007<br>25 | IMPLANTE RIO          | MARCIO RAMOS<br>& EQUIPE DE<br>ODONTOLOGIA        | 10195319000<br>173 | 169,00   | 20/02/15 a<br>19/02/20 | IGP-<br>DI/FGV | AN<br>U | NO<br>V |
| 155B | 00000006<br>62 | HSBC                  | HSBC BANK<br>BRASIL S.A. -<br>BANCO<br>MULTIPLIO  | 01701201000<br>189 | 438,09   | 15/12/14 a<br>14/12/19 | IPC/FIPE       | AN<br>U | NO<br>V |
| 156  | Vago           | Vago                  |                                                   |                    | 39,00    | Vago                   |                |         |         |
| 157  | 00000003<br>33 | FERNI                 | JFW CALÇADOS<br>BOLSAS E<br>ACESSÓRIOS<br>LTDA ME | 14697372000<br>204 | 36,00    | 03/12/10 a<br>02/05/17 | IGP-<br>M/FGV  | AN<br>U | AB<br>R |
| 158  | Vago           | Vago                  |                                                   |                    | 75,00    | Vago                   |                |         |         |
| 158A | Vago           | Vago                  |                                                   |                    | 50,00    | Vago                   |                |         |         |
| 159  | Vago           | Vago                  |                                                   |                    | 55,00    | Vago                   |                |         |         |

**Minuta 2º Protocolo Série DI  
11/08/16**

|      |                |                   |                                                   |                    |        |                        |               |         |         |
|------|----------------|-------------------|---------------------------------------------------|--------------------|--------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 159A | 00000003<br>29 | GOL HAPPY         | GOL HAPPY<br>COMERCIO DE<br>ARTIGOS<br>ESPORTIVOS | 12404319000<br>161 | 33,00  | 03/12/10 a<br>31/01/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | FEV     |
| 160  | Vago           | Vago              |                                                   |                    | 80,00  | Vago                   |               |         |         |
| 160A | Vago           | Vago              |                                                   |                    | 0,00   | Vago                   |               |         |         |
| 161  | 00000003<br>65 | HABIB'S           | SÉRGIO LUIZ DE<br>OLIVEIRA                        | 81945850744        | 66,00  | 03/12/10 a<br>02/12/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 161A | 00000003<br>56 | SUBWAY            | RODRIGO ULIANA                                    | 07290627750        | 59,00  | 03/12/10 a<br>02/12/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 162  | 00000006<br>53 | MISTER PIZZA      | JOEDAF<br>COMÉRCIO DE<br>ALIMENTOS<br>LTDA.       | 09118188000<br>141 | 49,00  | 16/03/15 a<br>15/03/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| 162A | 00000003<br>28 | MONTANA<br>GRILL  | BANGU BEEF<br>GRILL COM. DE<br>ALIMENTOS LTDA     | 12525098000<br>180 | 49,00  | 03/12/10 a<br>02/12/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| 163  | 00000003<br>38 | FAFE              | RESTAURANTE<br>922 LTDA - ME                      | 12629180000<br>154 | 59,00  | 03/12/10 a<br>02/12/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| 163A | 00000003<br>44 | PATRONI PIZZA     | VALD COMÉRCIO<br>DE ALIMENTOS<br>LTDA - ME.       | 17089626000<br>119 | 59,00  | 03/12/10 a<br>02/12/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| 164  | 00000003<br>31 | BATATA<br>INGLESA | NIAD<br>RESTAURANTES<br>LTDA                      | 09072520000<br>184 | 59,00  | 03/12/10 a<br>02/12/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 164A | 00000003<br>52 | BURGER KING       | W2DMA<br>COMÉRCIO DE<br>ALIMENTOS LTDA            | 09241564000<br>190 | 118,00 | 03/12/10 a<br>02/12/30 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |



**Minuta 2º Protocolo Série DI**  
**11/08/16**

|      |                |                         |                                                   |                    |               |                        |               |         |         |
|------|----------------|-------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|---------------|------------------------|---------------|---------|---------|
| 165A | 00000003<br>42 | TEMPERO<br>MANIA GRILL  | SABOR TM DE<br>BANGU<br>RESTAURANTE E<br>PIZZARIA | 12646045000<br>117 | 73,00         | 03/12/10 a<br>02/12/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 166  | 00000003<br>26 | MERCATTO                | SIMARIDA<br>COMERCIAL DE<br>MODAS LTDA            | 11457550000<br>150 | 96,00         | 03/12/10 a<br>02/12/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| 167  | 00000003<br>45 | CLARO                   | VIBE TELECOM<br>BR COM VAR TEL<br>MOV CEL LTDA    | 21451017000<br>135 | 29,00         | 03/12/10 a<br>30/11/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | DE<br>Z |
| 168  | 00000003<br>30 | HERING STORE            | CLÁUDIA MÁRCIA<br>SOARES NUNES                    | 01062975707        | 106,00        | 03/12/10 a<br>02/12/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| 169  | 00000007<br>38 | QUEM DISSE<br>BERENICE? | INTERBELLE<br>COM. DE PROD.<br>DE BELEZA LTDA     | 11137051000<br>186 | 41,00         | 01/09/15 a<br>31/08/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| 170  | 00000003<br>55 | LILICA E TIGOR          | CRIANÇA<br>CARIOCA<br>COMERC DE<br>ROUPAS EIRELI  | 23374483000<br>190 | 49,00         | 03/12/10 a<br>14/10/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| 171  | 00000003<br>34 | MONTE CARLO<br>JÓIAS    | MC VIA PARQUE<br>COMÉRCIO DE<br>RELÓGIOS LTDA     | 12136108000<br>195 | 82,00         | 03/12/10 a<br>02/12/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 172  | 00000003<br>59 | AQUAMAR                 | CMN 0306<br>CONFECÇÕES<br>LTDA.                   | 12574210000<br>172 | 489,00        | 03/12/10 a<br>02/12/21 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| 173  | 00000000<br>86 | LEROY MERLIN            | LEROY MERLIM<br>CIA BRAS<br>BRICOLAGEM            | 01438784000<br>105 | 10.945,0<br>0 | 30/10/07 a<br>29/10/27 | IPCM -<br>FGV | AN<br>U | SET     |

**Minuta 2º Protocolo Série DI**  
**11/08/16**

|      |            |                                       |                                       |                |          |                     |            |      |      |
|------|------------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------|----------|---------------------|------------|------|------|
| 174  | 0000000717 | TEATRO (NAMING RIGTHS) BANGU SHOPPING | BRAINSTORMING SOLUÇÕES CULTURAIS LTDA | 10979665000142 | 961,56   | 08/09/15 a 07/09/25 | IGP-DI/FGV | AN U | MA R |
| 201  | 0000000262 | RIO POUPA TEMPO                       | CONSÓRCIO CENTRAL DA CIDADANIA        | 21602870000100 | 6.120,40 | 24/12/08 a 02/01/20 | IPC-DI/FGV | AN U | DE Z |
| 213  | 0000000618 | BELEZA NATURAL                        | COR BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO S/A   | 02546009000128 | 410,00   | 10/03/14 a 09/03/19 | IGP-M/FGV  | AN U | FEV  |
| 213D | 0000000742 | CDPI - DIAGNÓSTICO DA AMÉRICA S/A     | DIAGNOSTICOS DA AMERICA S.A.          | 61486650000183 | 205,84   | 01/04/15 a 31/03/20 | IGP-M/FGV  | AN U | MA R |
| 214I | 0000000624 | FOZ AGUAS 5                           | F.AB. ZONA OESTE S.A.                 | 14863079000199 | 105,53   | 01/09/14 a 31/12/16 | IGP-M/FGV  | AN U | JUN  |
| 214J | 0000000706 | MEDSOUL                               | MEDSOUL ESPECIALIDADES MÉDICAS LTDA.  | 14674313000130 | 69,17    | 01/06/15 a 31/05/20 | IGP-M/FGV  | AN U | MA I |
| 216A | 0000000480 | MEDSOUL                               | MEDSOUL ESPECIALIDADES MÉDICAS LTDA.  | 14674313000130 | 67,90    | 01/11/12 a 30/04/16 | IGP-M/FGV  | AN U | SET  |
| 216C | 0000000512 | SPA DAS SOBRANCELHAS                  | AG INSTITUTO DE BELEZA EIRELLI - ME.  | 17751478000156 | 36,17    | 28/04/13 a 27/10/16 | IGP-M/FGV  | AN U | MA R |
| 216D | Vago       | Vago                                  | ELIZABETE DOS SANTOS MARTINS          | 00577821725    | 33,29    | Vago                |            |      |      |

**Minuta 2º Protocolo Série DI**  
**11/08/16**

|         |            |                                         |                                          |                |          |                     |            |      |      |
|---------|------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|----------------|----------|---------------------|------------|------|------|
| 216E    | 0000000511 | SAN MARTÍN                              | LUCIANA SILVEIRA CARVALHO                | 01799196798    | 66,63    | 22/04/13 a 21/10/16 | IGP-M/FGV  | AN U | MA R |
| 216G    | Vago       | Vago                                    |                                          |                | 49,12    | Vago                |            |      |      |
| 216H    | 0000000451 | ODONTOPLUS                              | EVERTON FREITAS RODRIGUES                | 09859725721    | 51,24    | 09/02/12 a 08/08/15 | IGP-M/FGV  | AN U | JUL  |
| 216I    | Vago       | Vago                                    |                                          |                | 33,40    | Vago                |            |      |      |
| 217     | 0000000370 | CDPI - CENTRO DE DIAGNÓSTICO POR IMAGEM | CDPI - CENTRO DE DIAGNÓSTICO POR IMAGEM  | 00274071000182 | 637,32   | 22/11/10 a 21/11/20 | IGP-M/FGV  | AN U | OU T |
| 218     | 0000000382 | LABORATÓRIO DR. SERGIO FRANCO           | L. M. SERVIÇOS E DIAGNOSTICOS LTDA ME    | 14427113000182 | 200,00   | 01/12/10 a 30/11/20 | IGP-M/FGV  | AN U | DE Z |
| 300     | 0000000089 | UNISUAM                                 | SOCIEDADE UNIFI. DE ENSIN. AUGUSTO MOTTA | 34008227000103 | 3.687,21 | 30/10/07 a 29/10/17 | IGP-M/FGV  | AN U | SET  |
| 303     | 0000000494 | UNISUAM                                 | SOCIEDADE UNIFI. DE ENSIN. AUGUSTO MOTTA | 34008227000103 | 489,00   | 01/01/13 a 31/12/17 | IGP-M/FGV  | AN U | JAN  |
| 401     | 0000000578 | MILOCAR                                 | MILO CAR COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA.      | 42552109000181 | 883,80   | 11/01/14 a 10/01/19 | IGP-DI/FGV | AN U | SET  |
| ANT -01 | 0000000256 | ANTENA-NEXTEL                           | NEXTEL TELECOMUNICAÇÕES LTDA.            | 66970229000167 | 0,00     | 01/03/09 a 31/07/15 | IGP-M/FGV  | AN U | FEV  |
| ANT -02 | 0000000269 | ANTENA TIM                              | TIM CELULAR S.A                          | 04206050000180 | 0,00     | 27/07/09 a 26/07/15 | IGP-DI/FGV | AN U | JUN  |

**Minuta 2º Protocolo Série DI**  
**11/08/16**

|          |            |                              |                                          |                |      |                     |           |      |      |
|----------|------------|------------------------------|------------------------------------------|----------------|------|---------------------|-----------|------|------|
| ANT -03  | 0000000207 | ANTENA-CLARO                 | CLARO S.A.                               | 40432544000147 | 0,00 | 02/05/08 a 30/09/17 | IGP-M/FGV | AN U | AB R |
| ANT -04  | 0000000536 | ANTENA-NEXTEL                | NEXTEL TELECOMUNICAÇÕES LTDA.            | 66970229000167 | 0,00 | 01/07/13 a 30/06/16 | IGP-M/FGV | AN U | JUL  |
| DEP.01   | 0000000558 | CEZANNE - DEPÓSITO           | CESAR PINHEIRO DA SILVA                  | 80685900720    | 0,00 | 01/10/13 a 30/09/14 |           |      |      |
| DEP.07   | 0000000550 | WORLD TENNIS - DEPÓSITO      | CARLOS CLAUDINO LINDOTE SANTANA          | 28480880791    | 0,00 | 04/10/13 a 03/10/14 |           |      |      |
| DEP.11   | 0000000556 | SPORT MIX - DEPÓSITO         | INTERMIX COMÉRCIO DE MODA EIRELI-EPP     | 08117581000158 | 0,00 | 01/10/13 a 30/09/14 |           |      |      |
| DEP.D    | 0000000309 | XUZ - DEPÓSITO               | Distratada                               | Distratada     | 0,00 | 01/01/10 a 30/06/10 | IGP-M/FGV | AN U | DE Z |
| EVENTO   | 0000000783 | PARQUE DE DIVERSÕES PLAY KID | PLAY KID DIVERSÕES LTDA - EPP            | 02436080000158 | 0,00 | 22/02/16 a 11/12/16 |           |      |      |
| FEIRÃO   | 0000000778 | FEIRÃO ORTOBOM               | SONO SHOW MÓVEIS E COLCHÕES DE BANGU LTD | 06555282000170 | 0,00 | 15/01/16 a 14/02/16 |           |      |      |
| FEIRÃO 1 | 0000000729 | KING KOIL E INDUCOL          | CBP SUL - COLCHÕES E ESPUMAS INDUSTRIAIS | 01350934000116 | 0,00 | 19/08/15 a 18/09/15 |           |      |      |

**Minuta 2º Protocolo Série DI**  
**11/08/16**

|         |                |                       |                                                   |                    |        |                        |               |         |         |
|---------|----------------|-----------------------|---------------------------------------------------|--------------------|--------|------------------------|---------------|---------|---------|
| L 119I  | 000000069<br>7 | VIGGORE               | BS CAB MOVEIS E<br>DECORAÇÕES<br>LTDA             | 22726571000<br>140 | 289,00 | 31/07/15 a<br>30/07/21 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>R |
| L 121L  | 000000071<br>6 | ALPHABETO             | J.M.F. COMÉRCIO<br>DE ROUPAS LTDA                 | 10657141000<br>135 | 55,00  | 31/07/15 a<br>30/07/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AB<br>R |
| L 200 C | 000000065<br>6 | KIDS CLUB             | LABIRINTOMANIA<br>LTDA ME.                        | 02606025000<br>401 | 84,00  | 15/05/15 a<br>14/05/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| L 200B  | 000000065<br>9 | MCDONALD'S            | ARCOS<br>DOURADOS<br>COMÉRCIO DE<br>ALIMENTOS LTD | 42591651000<br>143 | 86,00  | 13/12/14 a<br>12/12/24 | IPCA/IB<br>GE | AN<br>U | AG<br>O |
| L 210A  | 000000065<br>5 | PILAR GRILL           | PILAR BANGU<br>LTDA - EPP.                        | 17352668000<br>109 | 65,00  | 01/04/15 a<br>31/03/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JAN     |
| L 210B  | 000000065<br>2 | VIVENDA DO<br>CAMARÃO | ARQUIPELAGO<br>DOURADO<br>RESTAURANTE<br>LIMITADA | 22571885000<br>111 | 57,00  | 01/04/15 a<br>31/03/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>R |
| L 212B  | 000000065<br>4 | SASS GRILL            | RESTAURANTE<br>121 LTDA.                          | 09102778000<br>186 | 84,00  | 01/04/15 a<br>31/03/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| L152    | Vago           | Vago                  |                                                   |                    | 409,00 | Vago                   |               |         |         |
| L200    | 000000064<br>1 | BOB'S                 | PREMIER 53<br>ALIMENTOS LTDA                      | 05878399000<br>202 | 90,00  | 18/03/15 a<br>17/03/25 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| L208    | 000000070<br>1 | PARMÊ                 | PIZZARIA NOVA<br>BANGU LTDA                       | 21834369000<br>170 | 270,00 | 01/04/15 a<br>31/03/25 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JAN     |
| L209    | 000000064<br>9 | GIRAFFA'S             | REST ANMAR<br>COMÉRCIO DE<br>ALIMENTOS LTDA<br>EP | 09054153000<br>196 | 118,00 | 01/04/15 a<br>31/03/20 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |

**Minuta 2º Protocolo Série DI**  
**11/08/16**

|       |            |                                               |                                          |                |        |                     |           |      |      |
|-------|------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|--------|---------------------|-----------|------|------|
| L209A | 0000000648 | FAST GRILL                                    | FGBG RESTAURANTE LTDA - ME.              | 14819022000192 | 95,00  | 01/04/15 a 31/03/20 | IGP-M/FGV | AN U | OU T |
| L210  | 0000000651 | SPOLETO E KONI STORE                          | DMPT BAR E RESTAURANTE LTDA              | 09084428000134 | 65,00  | 03/02/15 a 31/03/20 | IGP-M/FGV | AN U | OU T |
| L211  | 0000000647 | ROMMANO GRILL                                 | SABOR OESTE RESTAURANTE E PIZZARIA LTDA  | 09075616000104 | 112,00 | 01/04/15 a 31/03/20 | IGP-M/FGV | AN U | SET  |
| L212  | 0000000640 | BILLY THE GRILL                               | JANDYSE SIMÕES WERNECK CALCAGNI          | 02383932752    | 182,82 | 01/04/15 a 31/03/20 | IGP-M/FGV | AN U | OU T |
| L212A | 0000000650 | LECADÔ                                        | BANGU 121 DOCERIA LTDA                   | 04037288000120 | 82,00  | 01/04/15 a 31/03/20 | IGP-M/FGV | AN U | OU T |
| MALL  | 0000000781 | BOM SENSO EVENTOS E PRODUÇÕES EDITORIAIS LTDA | BOM SENSO EVENTOS E PROD. EDIT. LTDA     | 71215057000156 | 0,00   | 19/02/16 a 03/04/16 |           |      |      |
| MALL1 | 0000000782 | BOM SENSO                                     | Distratada                               | Distratada     | 0,00   | 01/02/16 a 31/03/16 | IGP-M/FGV | AN U | FEV  |
| MALL5 | 0000000773 | MAGIC GAMES / PISCINA DE BOLINHAS             | Distratada                               | Distratada     | 0,00   | 07/11/15 a 04/02/16 |           |      |      |
| MERCH | 0000000779 | HABIB'S - MERCHANDISING                       | SONO SHOW MÓVEIS E COLCHÕES DE BANGU LTD | 06555282000170 | 0,00   | 01/02/16 a 01/03/16 |           |      |      |

**Minuta 2º Protocolo Série DI**  
**11/08/16**

|             |                |                                               |                                                   |                    |      |                        |               |         |         |
|-------------|----------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|------|------------------------|---------------|---------|---------|
| MERCH<br>11 | 00000006<br>91 | SONO SHOW -<br>MERCHANDISING                  | SONO SHOW<br>MÓVEIS E<br>COLCHÕES DE<br>BANGU LTD | 06555282000<br>170 | 0,00 | 13/04/15 a<br>06/12/15 |               |         |         |
| MERCH<br>3  | 00000001<br>79 | AES<br>COMMUNICATI<br>ONS                     | AES<br>COMMUNICATION<br>S RIO DE JANEIRO<br>S/A   | 02720349000<br>123 | 0,00 | 26/10/07 a<br>25/10/12 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| MERCH<br>4  | 00000007<br>84 | PARQUE DE<br>DIVERSÕES<br>PLAY KID -<br>MERCH | PLAY KID<br>DIVERSÕES LTDA<br>- EPP               | 02436080000<br>158 | 0,00 | 22/02/16 a<br>11/12/16 |               |         |         |
| MERCH<br>5  | 00000007<br>85 | BOM SENSO -<br>MERCHANDISING                  | BOM SENSO<br>EVENTOS E PROD.<br>EDIT. LTDA        | 71215057000<br>156 | 0,00 | 19/02/16 a<br>03/04/16 |               |         |         |
| MERCH<br>6  | 00000007<br>86 | BOM SENSO -<br>MERCHANDISING                  | BOM SENSO<br>EVENTOS E PROD.<br>EDIT. LTDA        | 71215057000<br>156 | 0,00 | 19/02/16 a<br>03/04/16 |               |         |         |
| MERCH<br>9  | 00000007<br>74 | BILLY THE<br>GRILL -<br>MERCHANDISING         | Distratada                                        | Distratada         | 0,00 | 01/10/15 a<br>31/03/16 |               |         |         |
| Q-02A       | 00000007<br>04 | BRUM SEMI<br>JÓIAS                            | FLAVIA BRUM<br>CURY                               | 05232348728        | 0,00 | 05/06/15 a<br>04/09/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| Q-02B       | 00000007<br>41 | BELEZA<br>NATURAL                             | COR BRASIL<br>INDUSTRIA E<br>COMERCIO S/A         | 02546009000<br>128 | 0,00 | 01/09/15 a<br>31/12/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |

**Minuta 2º Protocolo Série DI**  
**11/08/16**

|       |                |                    |                                                    |                    |      |                        |               |         |         |
|-------|----------------|--------------------|----------------------------------------------------|--------------------|------|------------------------|---------------|---------|---------|
| Q-02C | 00000005<br>69 | BRASIPHONE         | VIA PARQUE<br>BRASIPHONE<br>COMERCIAL<br>LTDA-ME   | 18757003000<br>130 | 0,00 | 04/12/13 a<br>03/03/14 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| Q-02D | 00000007<br>15 | BRINCAR            | SILVANA<br>CARVALHO SILVA                          | 89235312191        | 0,00 | 16/07/15 a<br>15/10/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| Q-03A | 00000006<br>68 | CONECT RIO         | ANDRÉ BRAGA<br>DA SILVA.                           | 07994220703        | 0,00 | 12/02/15 a<br>11/05/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JAN     |
| Q-04  | 00000003<br>92 | IL GIORNALLE       | BRUNA VARGAS<br>MARTINS                            | 12180583745        | 0,00 | 28/04/11 a<br>27/10/11 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>R |
| Q-04A | 00000005<br>77 | SAMSUNG            | RASTRECALL<br>REP. COM. DE<br>TELECOMUNICAÇ<br>ÕES | 05053441000<br>175 | 0,00 | 01/12/13 a<br>30/04/14 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| Q-04B | 00000006<br>31 | CARTÃO<br>AVISTA   | AVISTA S/A ADM<br>DE CARTÕES DE<br>CREDITO         | 04533779000<br>161 | 0,00 | 01/10/14 a<br>31/12/14 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| Q-05A | 00000007<br>31 | REVITALE<br>IMPORT | REVITALE<br>DISTRIBUIDORA<br>DE MOVEIS...<br>LTDA  | 14635907000<br>131 | 0,00 | 01/08/15 a<br>31/10/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| Q-05B | 00000007<br>28 | OESTE SOFT         | K.W. P. COM. E<br>SERV. DE EQUI.<br>DOMÉSTICOS     | 12670159000<br>100 | 0,00 | 01/08/15 a<br>31/10/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AG<br>O |
| Q-06  | 00000007<br>14 | ATHLETIC WAY       | ATHLETIC WAY<br>COM. DE EQUIP.<br>PARA GINAST.     | 86736568001<br>405 | 0,00 | 01/07/15 a<br>14/02/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |



**Minuta 2º Protocolo Série DI  
11/08/16**

|       |                |                          |                                                    |                    |      |                        |               |         |         |
|-------|----------------|--------------------------|----------------------------------------------------|--------------------|------|------------------------|---------------|---------|---------|
| Q-06A | 00000002<br>51 | NEXTEL -<br>RASTRECALL   | RASTRECALL<br>REP. COM. DE<br>TELECOMUNICAÇ<br>ÕES | 05053441000<br>175 | 0,00 | 01/03/09 a<br>30/08/10 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JAN     |
| Q-06B | 00000007<br>19 | UATT                     | JULIANA SENDIM<br>COSTA                            | 09570493747        | 0,00 | 01/08/15 a<br>31/10/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| Q-07  | 00000006<br>94 | LG                       | FR2S COMÉRCIO E<br>COMUNICAÇÕES<br>LTDA            | 20323765000<br>170 | 0,00 | 01/05/15 a<br>31/03/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JAN     |
| Q-07A | 00000007<br>66 | MEXICAS FEST             | REI DOS<br>PALETEROS LTDA<br>- ME                  | 14074597000<br>123 | 0,00 | 06/11/15 a<br>04/02/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | NO<br>V |
| Q-08A | 00000007<br>10 | CHILLI BEANS             | M. F. ARRUDA<br>DOMINI COM. DE<br>ACESSÓRIOS       | 13585726000<br>185 | 0,00 | 01/05/15 a<br>31/07/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | MA<br>I |
| Q-08B | 00000005<br>38 | PITICAS MODA<br>CRIATIVA | VINICIUS<br>AUGUSTO<br>ROSSETTI                    | 40167076841        | 0,00 | 20/08/13 a<br>16/01/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | NO<br>V |
| Q-08C | 00000005<br>31 | EMPÓRIO DO<br>AÇO        | BRILHANTE DO<br>ACO COMERCIO<br>VAREJISTA LTDA     | 20967779000<br>479 | 0,00 | 05/07/13 a<br>31/07/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| Q-08D | 00000007<br>22 | HEADS<br>PROPAGANDA      | HEADS<br>PROPAGANDA<br>LTDA                        | 81070617000<br>185 | 0,00 | 29/07/15 a<br>31/08/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| Q-09  | 00000005<br>97 | MANÁ FRUTAS              | VANDERLEI<br>ALVES DE<br>FARIAS.                   | 42820596720        | 0,00 | 01/02/14 a<br>01/05/14 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JAN     |

**Minuta 2º Protocolo Série DI**  
**11/08/16**

|         |                |                                                     |                                                    |                    |      |                        |               |         |         |
|---------|----------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------|------|------------------------|---------------|---------|---------|
| Q-09 D5 | 00000006<br>80 | BANCO 24<br>HORAS, TEC<br>BAN - CAIXA<br>ELETRÔNICO | TECNOLOGIA<br>BANCÁRIA S.A.                        | 51427102000<br>129 | 0,00 | 01/03/15 a<br>28/02/19 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | FEV     |
| Q-09 D7 | 00000006<br>66 | BANCO 24<br>HORAS, TEC<br>BAN - CAIXA<br>ELETRÔNICO | TECNOLOGIA<br>BANCÁRIA S.A.                        | 51427102000<br>129 | 0,00 | 01/07/14 a<br>30/06/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| Q-09 D8 | 00000005<br>68 | BANCO 24<br>HORAS, TEC<br>BAN - CAIXA<br>ELETRÔNICO | TECNOLOGIA<br>BANCÁRIA S.A.                        | 51427102000<br>129 | 0,00 | 01/10/13 a<br>30/09/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| Q-09A   | 00000005<br>45 | MAYBELLINE                                          | PRISCILA BASTOS<br>COSTA FERREIRA                  | 10909337705        | 0,00 | 05/10/13 a<br>01/08/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | NO<br>V |
| Q-09E   | 00000003<br>60 | DOC CAFÉ                                            | ANGELICA<br>XAVIER DA<br>CUNHA SEVERINO            | 08424682777        | 0,00 | 30/11/10 a<br>30/09/14 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| Q-10/A  | 00000002<br>48 | GUANDU<br>VEÍCULOS                                  | GUANDU<br>VEÍCULOS LTDA.                           | 33087586000<br>122 | 0,00 | 15/01/09 a<br>14/02/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AB<br>R |
| Q-10B   | 00000007<br>68 | ROSA MADEIRA                                        | ELIZABETH<br>PACHECO DE<br>CARVALHO                | 03738806776        | 0,00 | 24/11/15 a<br>22/02/16 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |
| Q-10C   | 00000002<br>74 | SORVETE<br>ITÁLIA                                   | DÉBORA<br>OLIVEIRA DE<br>SOUZA                     | 08165921797        | 0,00 | 04/06/09 a<br>03/06/11 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| Q-11    | 00000006<br>09 | MOTOROLA                                            | RASTRECALL<br>REP. COM. DE<br>TELECOMUNICAÇ<br>ÕES | 05053441000<br>175 | 0,00 | 01/05/14 a<br>31/07/14 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AB<br>R |

**Minuta 2º Protocolo Série DI**  
**11/08/16**

|               |                |                                                     |                                                     |                    |      |                        |               |         |         |
|---------------|----------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------|------|------------------------|---------------|---------|---------|
| Q-11A         | 00000006<br>10 | FUEL                                                | DAMIANA DA<br>SILVA                                 | 19994729268        | 0,00 | 10/06/14 a<br>09/10/14 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUN     |
| Q-11B         | 00000007<br>33 | CELL MIX                                            | CELL MIX COM.<br>DE ACESS. PARA<br>CELULAR EIR      | 18156510000<br>118 | 0,00 | 01/07/15 a<br>30/09/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | JUL     |
| Q-12          | 00000007<br>34 | SPA DAS<br>SOBRANCELHA<br>S                         | AG INSTITUTO DE<br>BELEZA EIRELLI -<br>ME.          | 17751478000<br>156 | 0,00 | 01/07/15 a<br>30/09/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | SET     |
| Q-9<br>D9/D10 | 00000002<br>11 | BANCO 24<br>HORAS, TEC<br>BAN - CAIXA<br>ELETRÔNICO | TECNOLOGIA<br>BANCÁRIA S.A.                         | 51427102000<br>129 | 0,00 | 20/05/08 a<br>31/08/15 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | AB<br>R |
| TAXI          | 00000001<br>46 | COOP. BANGU<br>TAXI SERVICE                         | COOPERATIVA DE<br>MOT. BANGU<br>TAXI SERICE<br>LTDA | 08106553000<br>135 | 0,00 | 30/10/07 a<br>29/08/28 | IGP-<br>M/FGV | AN<br>U | OU<br>T |

## ANEXO II

### Descrição das Obrigações Garantidas

As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- a) Devedora: Aliansce Shopping Centers S.A.
- b) Principal: R\$[=] ([=]) relativo às Debêntures DI;
- c) Prazo de Pagamento das Debêntures DI: As Debêntures DI serão amortizadas em uma única parcela devida em [=] de [=] de 2021;
- d) Juros Remuneratórios das Debêntures DI: As Debêntures DI farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures DI, correspondente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de [=]% ([=] por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou a última data de pagamento da remuneração das Debêntures DI, a serem pagos mensalmente, sendo a primeira data de pagamento [=] de [=] de 2016 e a última [=] de [=] de 2021, conforme as datas constantes do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures;
- e) Encargos moratórios: Juros moratórios à taxa efetiva de 1,0% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre as quantias em atraso e multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), calculada sobre as quantias em atraso;
- f) Forma de Pagamento: Conforme as datas constantes do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures; e
- g) Data de Vencimento Final das Debêntures DI: [=] de [=] de 2021.

### ANEXO III

#### Modelo de Aditamento

#### **[•] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

##### **I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

de um lado, como "**Fiduciante**":

**(I) BSC SHOPPING CENTER S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social; e

de outro lado, na qualidade de "**Fiduciária**":

**(II) RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social.

E, na qualidade de intervenientes anuentes:

**(III) ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social. ("**Devedora**"); e

**(IV) ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.846.029/0001-09, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social ("**Alsupra**" e, em conjunto com a Devedora, as "**Intervenientes Anuentes**").

Para os fins deste instrumento, Fiduciante, Fiduciária, Devedora e Alsupra, quando referidos em conjunto, serão adiante designados como "**Partes**" e, isoladamente e indistintamente, como "**Parte**".

## II – CONSIDERANDO QUE:

- a) em [=] de [=] de 2016, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato");
- b) nos termos previstos na Cláusula 6.2(l) do Contrato, as Partes se comprometeram a celebrar um aditamento ao Contrato para atualizar as informações constantes do Anexo I; e
- c) as Partes desejam cumprir a obrigação prevista na Cláusula 6.2(l) do Contrato.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Aditamento, que se regerá pelas Cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos utilizados neste Aditamento, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Contrato.

### CLÁUSULA SEGUNDA – ADITAMENTO

2.1 Resolvem as Partes alterar também o Anexo I do Contrato, que passará a vigorar com a redação constante do Anexo A deste Aditamento.

### CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1 Mediante a assinatura deste Aditamento, as Partes confirmam e reiteram as declarações e garantias prestadas por cada uma delas na Cláusula Quinta do Contrato.

### CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO

4.1 Nos termos da Cláusula Terceira do Contrato, a Fiduciante se obriga apresentar à Fiduciária este Aditamento devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das cidades do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e de São Paulo, Estado de São Paulo, em até 2 (dois) Dias Úteis após a data do respectivo registro, que não poderá ultrapassar 10 (dez) Dias Úteis contados da assinatura deste Aditamento.

#### **CLÁUSULA QUINTA – RATIFICAÇÃO**

5.1 As alterações feitas por meio deste Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem ainda válidas e em vigor todas as obrigações, Cláusulas, termos e condições previstos no Contrato que não tenham sido expressamente alterados nos termos deste Aditamento.

#### **CLÁUSULA SEXTA – FORO**

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

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

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

[\*\*\*]

ANEXO IV

**Notificação ao Agente Arrecadador**

[Papel Timbrado da Fiduciante]

Rio de Janeiro, [•] de [•] 2016.

[Banco Bradesco S.A.]  
[Cidade de Deus, s/nº, na Vila Yara, na Cidade de Osasco]  
[São Paulo, SP]

At.: [•]

**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**

Prezados Senhores,

Para os fins do artigo 1.351 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro), notificamos V.Sas. pela presente que, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" (o "Contrato de Cessão Fiduciária") celebrado em [•] de [•] de 2016 entre a BSC Shopping Center S.A. (a "Fiduciante"), RB Capital Companhia de Securitização ("Fiduciária"), Aliansce Shopping Centers S.A. ("Devedora") e Alsupra Participações Ltda. ("Alsupra"), a Fiduciante cedeu fiduciariamente à Fiduciária, dentre outros, os direitos creditórios por ela detidos contra o [Banco Bradesco S.A.] ("Agente Arrecadador"), decorrentes dos depósitos efetuados na conta corrente [0003653-6] de titularidade da Fiduciante na agência [2373] do Agente Arrecadador (a "Conta de Arrecadação").

A cessão fiduciária acima referida foi constituída para garantir o cumprimento pela Devedora perante a Fiduciária das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos créditos devidos pela Devedora em razão do "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da Aliansce Shopping Centers S.A.*" datado de [•] de [•] de 2016.

A administração da Conta de Arrecadação, bem como a emissão dos boletos relativos aos pagamentos a serem efetuados pelos lojistas do "*Bangu Shopping*", situado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Fonseca, nº 240, bem como o respectivo



terreno ("Empreendimento Garantia"), de propriedade da Fiduciante deverão ser realizados de acordo com as disposições do Contrato de Cessão Fiduciária.

Anexa a esta correspondência encontra-se uma cópia autenticada do Contrato de Cessão Fiduciária.

Adicionalmente, a Fiduciante neste ato autoriza o Agente Arrecadador ou qualquer outra instituição financeira na qual quaisquer valores relativos aos Direitos Creditórios Cedidos estejam depositados ou que estejam de posse de tais valores, de forma irrevogável, incondicional e irretroatável, como condição comercial essencial nos termos do artigo 684 do Código Civil Brasileiro, a acatar todas as instruções dadas pela Fiduciária nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

Solicitamos ainda a V.Sas. (i) que providenciem a assinatura de seu representante legal no local abaixo indicado (a) confirmando que V.Sas. estão cientes da cessão fiduciária acima mencionada, (b) concordando em cumprir com os termos e condições previstos nesta carta e no Contrato de Cessão Fiduciária, e (c) confirmar que V.Sas. receberam uma cópia do Contrato de Cessão Fiduciária e que estão cientes de seus termos e condições; e (ii) devolver uma via original desta carta aos nossos cuidados.

Por favor nos avisem caso necessitem de qualquer esclarecimento adicional.

Atenciosamente,

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**ANEXO V**

**Modelo de Termo de Liberação**

**ANEXO VI**

**Lista de Empreendimentos para Reforço**



**ANEXO XIII**

---

MINUTA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL IPCA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM  
GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, as partes,

de um lado, como "**Fiduciante**":

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social;

de outro lado, na qualidade de "**Fiduciária**":

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social.

E, na qualidade de intervenientes anuentes:

**ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Devedora**"); e

**ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.846.029/0001-09, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Alsupra**" e, em conjunto com a Devedora, as "**Intervenientes Anuentes**").

Para os fins deste instrumento, Fiduciante, Fiduciária e Devedora, quando referidos em conjunto, serão adiante designados como "**Partes**" e, isolada e indistintamente, como "**Parte**".

**CONSIDERANDO QUE:**

- a) em [=] de [=] de 2016, a Devedora emitiu [=] ([=]) debêntures ("Debêntures"), não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, em até 2 (duas) séries, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil

reais), perfazendo o montante total de R\$[=] ([=]), em [=] de [=] de 2016 ("Data de Emissão das Debêntures"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada da Aliance Shopping Centers S.A.*", celebrado em [=] de [=] de 2016 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), cujos recursos serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes;

b) a Fiduciante subscreverá e integralizará:

(i) a totalidade das [=] ([=]) Debêntures da 1ª série da Devedora ("Debêntures DI"), passando a ser titular dos direitos de crédito decorrentes das Debêntures DI, com valor de principal de R\$[=] ([=] 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 DI, a partir da Data de Integralização das Debêntures, correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over* extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de [=]% ([=] por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures DI, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários DI"); e

(ii) a totalidade das [=] ([=]) Debêntures da 2ª série da Devedora ("Debêntures IPCA"), passando a ser titular dos direitos de crédito decorrentes das Debêntures IPCA, com valor de principal de R\$[=] ([=]), na Data de Emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela



Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA, a partir da Data de Integralização das Debêntures, correspondente à (1) variação acumulada do IPCA, e (2) juros remuneratórios incidentes sobre o saldo devedor do valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA, correspondente a [=]% ([=] por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures IPCA, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, a atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários IPCA") e, em conjunto com os Créditos Imobiliários DI, "Créditos Imobiliários").

- c) a Fiduciante emitirá 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários, sendo uma representativa dos Créditos Imobiliários DI ("CCI DI") e a outra dos Créditos Imobiliários IPCA ("CCI IPCA") e, em conjunto com a CCI DI, as "CCI", por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), que serão custodiadas pela 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, n.º 4.200, Bloco 08, ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), conforme disposto na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei n.º 10.931");
- d) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Instrução CVM 414"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei n.º 9.514");
- e) a Fiduciante pretende ceder e a Fiduciária pretende adquirir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado entre a Fiduciante, a Fiduciária e a Devedora ("Contrato de Cessão"), com o propósito de emitir os certificados de recebíveis imobiliários das séries 128ª e 130ª da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, com lastro

na CCI DI e na CCI IPCA, representativas dos Créditos Imobiliários DI e dos Créditos Imobiliários IPCA, respectivamente ("CRI DI" e "CRI IPCA", respectivamente e, em conjunto, os "CRI"), os quais serão ofertados publicamente no mercado de capitais brasileiro, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400" e "Oferta", respectivamente);

- f) as CCI representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários integrarão o lastro dos CRI ("Emissão"), conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização*" ("Termo de Securitização");
- g) em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI DI à Fiduciária e da emissão dos CRI DI pela Fiduciária, a Fiduciante, a Devedora e a Alsupra constituirão as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias DI") em favor da Fiduciária, em garantia do pagamento da totalidade das (A) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de juros, multas e penalidades relativas aos créditos decorrentes das Debêntures DI; e (B) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI DI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes das Debêntures DI e excussão das Garantias DI, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas DI");
- (i) a alienação fiduciária da fração ideal de [36,85]% ([trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos] por cento) ("Fração Ideal DI") do imóvel objeto da matrícula nº 8.078 do 12º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel Garantia"), onde se localiza o empreendimento comercial denominado "*Bangu Shopping*", situado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Fonseca, nº 240, bem como o respectivo terreno ("Empreendimento Garantia" e "Alienação Fiduciária de Imóvel DI", respectivamente), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Alienação de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI");
- (ii) cessão fiduciária de [36,85]% ([trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos] por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela BSC decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Garantia, quais sejam a título exemplificativo, as receitas decorrentes dos alugueis fixos e variáveis fixados nos contratos de locação celebrados com os lojistas do Empreendimento Garantia,

bem como demais receitas presentes e futuras oriundas da exploração do estacionamento, quiosques, banheiros, merchandising, luvas, outras receitas operacionais e quaisquer receitas advindas de aluguel, bem como exploração das áreas inerentes ao Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões ("Cessão Fiduciária de Recebíveis DI"), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária DI"); e

- (iii) alienação fiduciária de [11.335.754] ([onze milhões, trezentas e trinta e cinco mil, setecentas e cinquenta e quatro]) ações ordinárias de emissão da BSC detidas pelas Fiduciárias representativas, nesta data, de [62]% ([sessenta e dois por cento]), sendo [3.360.227] (três milhões, trezentas e sessenta mil, duzentas e vinte e sete) ações ordinárias de titularidade da Alsupra e [7.975.527] ([sete milhões, novecentas e setenta e cinco mil, quinhentas e vinte e sete]) ações ordinárias de titularidade da Devedora ("Alienação Fiduciária de Ações DI"), por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Devedora, a Alsupra, a Fiduciante e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações DI" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI e com o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis DI, os "Contratos de Garantia DI");
- h) em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI IPCA à Fiduciária e da emissão dos CRI IPCA pela Fiduciária, a Fiduciante, a Devedora e a Alsupra constituirão as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias IPCA" e, em conjunto com as Garantias DI são doravante designadas como "Garantias") em favor da Fiduciária, em garantia do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo):
  - (i) a presente alienação fiduciária da Fração Ideal do Imóvel Garantia (conforme definido na Cláusula 1.1 abaixo);
  - (ii) cessão fiduciária de [36,85]% ([trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos] por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela BSC decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Garantia, quais sejam a título exemplificativo, as receitas decorrentes dos alugueis fixos e variáveis fixados nos contratos de locação celebrados com os lojistas do Empreendimento Garantia, bem como demais receitas presentes e futuras oriundas da exploração do estacionamento, quiosques, banheiros, merchandising, luvas, outras receitas

operacionais e quaisquer receitas advindas de aluguel, bem como exploração das áreas inerentes ao Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões ("Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA"), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária IPCA"); e

- (iii) a alienação fiduciária de [11.335.754] ([onze milhões, trezentas e trinta e cinco mil, setecentas e cinquenta e quatro]) ações ordinárias de emissão da BSC detidas pelas Fiduciantes representativas, nesta data, de [62]% ([sessenta e dois por cento]), sendo [3.360.227] (três milhões, trezentas e sessenta mil, duzentas e vinte e sete) ações ordinárias de titularidade da Alsupra e [7.975.527] ([sete milhões, novecentas e setenta e cinco mil, quinhentas e vinte e sete]) ações ordinárias de titularidade da Devedora ("Alienação Fiduciária de Ações IPCA"), por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Devedora, a Alsupra, a Fiduciante e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações IPCA" e, em conjunto com o presente instrumento e com o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA, os "Contratos de Garantia IPCA" e, os Contratos de Garantia IPCA em conjunto com os Contratos de Garantia DI, são doravante denominados como "Contratos de Garantia");
- i) a RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001-76, o Banco Votorantim 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 das Nações Unidas, n.º 14.171, Torre A, 18º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.588.111/0001-03, e o Banco BTG Pactual 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, n.º 501, 6º andar, Botafogo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 30.306.294/0001-45 (em conjunto, "Coordenadores") são uma sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e foram contratados pela Fiduciária para realizar a distribuição pública dos CRI, por meio do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme e Compromisso de Subscrição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização*", celebrado entre a Devedora, a Fiduciária e os Coordenadores ("Contrato de Distribuição");

- j) fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão de 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 Contratos de Garantia; (viii) os boletins de subscrição dos CRI; e (ix) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta;
- k) a Fiduciante tem interesse em alienar fiduciariamente à Fiduciária a Fração Ideal do Imóvel Garantia, da mesma forma que a Fiduciária tem interesse em recebê-la em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo);
- l) a presente alienação fiduciária é constituída sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo); e
- m) as Partes dispuseram do tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas e condições constantes deste instrumento, cuja celebração é pautada pelos princípios da probidade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*" (o "Contrato"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**1.1.** Pelo presente Contrato, e em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade (i) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários IPCA devidos pela Devedora e cedidos pela BSC à Fiduciária; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão, à CCI IPCA e aos CRI IPCA, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias IPCA, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas"), [observada a condição suspensiva descrita na Cláusula 1.1.1 abaixo,] a Fiduciante aliena neste ato à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretroatável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta da fração ideal de 36,85% (trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ("Fração Ideal") do Imóvel Garantia, que inclui o Empreendimento Garantia, a seguir descrito e caracterizado:

"Terreno que mede em sua totalidade 409,00m de frente para a Rua Fonseca; 334,63m do lado direito da Rua da Feira, em 8 segmentos de 10,94m em curva de concordância com a Rua Fonseca; 18,08m em curva; 11,50m em reta; 44,36m em curva; 14,25m em curva; 47,00m em reta e 3,50m em reta; fazendo chanfro com a Rua dos Açudes; 411,90m do lado esquerdo em 6 segmentos de 15,70m em curva de concordância entre a Rua Fonseca à Avenida Santa Cruz; 158,70m em reta; 63,50m; 75,00m; 24,00m e 75,00m, estes 4 últimos são perpendiculares entre si, e também com a anterior e posterior, confrontando com uma escola do Estado; 440,50m de fundos pela Rua dos Açudes. Área de ocupação medindo 30,00m de frente; 230,00m de fundos; 250,00m à esquerda e 50,00m mais 200,00m mais 200,00m à direita. Área de utilização medindo 378,00m de frente; 440,50m de fundos pela Rua dos Açudes; à esquerda pela Avenida Santa Cruz, em 6 segmentos mede 15,70m em curva mais 158,70m mais 63,50m mais 75,00m mais 24,00m mais 75,00m; à direita pela Rua da Feira em 7 segmentos mede 27,00m mais 46,20m mais 44,36m mais 47,00m mais 185,00m mais 3,50m de canto chanfrado, fechando o perímetro. Inscrição 503.161 e CL. 02.277. Sendo que o prédio, destinado a shopping center, afastado de divisas, com área total de 79.439,61m<sup>2</sup>, sofreu modificações com área acrescida de 6.747,98m<sup>2</sup>, passando a ser constituído de 250 lojas e 37 salas, além de 2.638 vagas de estacionamento, conforme numeração atribuída pela Secretaria Municipal de Urbanismo, nos termos do processo 02/360.057/2002 e certidão de habite-se expedida sob nº 09/0293/2015 em 17.12.2015, a saber:

**LOJAS:** 100, 100A, 100B, 100C, 100D, 101, 101A, 101B, 101C, 102, 102A, 102B, 102C, 103, 103A, 103B, 104, 104A, 104B, 104C, 104D, 105, 105A, 105B, 105C, 105D, 106, 106A, 106B, 106C, 106D, 107, 107A, 107B, 107C, 108, 108A, 108B, 108C, 108D, 109, 109A, 109B, 109C, 110, 110A, 110B, 111, 111A, 111B, 111C, 112, 112A, 112B, 113, 113A, 113B, 113C, 113D, 114, 114A, 114B, 115, 115A, 115B, 115C, 116, 116A, 116B, 117, 117C, 117D, 118, 118A, 119E, 119F, 119G, 119H, 119I, 119J, 120, 120A, 121F, 121G, 121H, 121I, 121J, 121K, 121L, 121M, 122, 122A, 123, 123A, 123B, 123C, 123D, 124, 124A, 125, 125A, 125B, 125C, 125D, 126, 126A, 127, 127A, 127B, 127C, 127D, 127E, 128, 128A, 128B, 128C, 129, 130, 130A, 130B, 130C, 130D, 130E, 130F, 130G, 130H, 130I, 131, 131A, 131B, 131C, 131D, 131E, 132, 132A, 132B, 132C, 133, 133A, 133B, 134, 134A, 135, 136, 136A, 137, 137A, 137B, 137C, 137D, 138, 138A, 138B, 139C, 139D, 140, 140A, 140B, 140C, 141, 141A, 141B, 141C, 141D, 142, 142A, 142B, 143, 143A, 143B, 143C, 144, 144A, 144B, 144C, 145, 145A, 145B, 145C, 145D, 145E, 146, 146A, 146B, 146C, 146D, 147, 147A, 147B, 148, 148A, 148B, 149B, 149C, 149D, 150, 150A, 150B, 151, 151A, 151B, 151C, 151D, 151E, 152, 153, 153A, 154, 155, 155A, 155B, 156, 157, 158, 158A, 159, 159A, 160, 161, 161A, 162, 162A, 163, 163A, 164, 165, 165A, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 200, 200A, 200B, 200C, 208, 209, 209A, 210, 210A, 210B, 211, 212, 212A e 212B. **SALAS:** 201, 203, 204, 205, 206, 213, 213A, 213B, 213C, 213D, 213E, 214, 214A, 214B, 214C, 214D, 214E, 214F, 214G, 214H, 214I, 214J, 216, 216A, 216B, 216C, 216D,

216E, 216F, 216G, 216H, 216I, 217, 218, 300, 301 e 302. **VAGAS DE GARAGEM:** O empreendimento possui 2.638 vagas para estacionamento, descobertas, localizadas no pavimento de acesso. As unidades tiveram habite-se em épocas distintas, como segue: **Habite-se concedido em 24/10/2007: LOJAS** 100, 100A, 100B, 100C, 100D, 101, 101A, 101B, 101C, 102, 102A, 102B, 102C, 103, 103A, 103B, 104, 104A, 104B, 104C, 104D, 105, 105A, 105B, 105C, 105D, 106, 106A, 106B, 106C, 106D, 107, 107A, 107B, 107C, 108, 108A, 108B, 108C, 109, 109A, 109B, 109C, 110, 110A, 110B, 111, 111A, 111B, 111C, 112, 112A, 112B, 113, 113A, 113B, 113C, 113D, 114, 114A, 114B, 115, 115A, 115B, 116, 116A, 116B, 117, 117C, 117D, 118, 118A, 120, 120A, 122, 122A, 123, 123A, 123B, 123C, 123D, 124, 124A, 125, 125A, 125B, 125C, 126, 126A, 127, 127A, 127B, 127C, 128, 128A, 128B, 128C, 129, 130, 130A, 130B, 130C, 130D, 130E, 130F, 130G, 130H, 130I, 131, 131A, 131B, 131C, 131D, 131E, 132, 132A, 132B, 132C, 133, 133A, 134, 135, 136, 136A, 137, 137A, 137B, 138, 138A, 138B, 140, 140A, 140B, 140C, 141, 141A, 141B, 141C, 141D, 142, 142A, 142B, 143, 144, 144A, 144B, 144C, 145, 145A, 145B, 145C, 145D, 146, 146A, 146B, 146C, 147, 147A, 147B, 148, 148A, 148B, 150, 150A, 150B, 151, 151A, 151B, 151C, 151D, 151E e 173; **Habite-se concedido em 20/12/2007: LOJAS** 108D, 115C, 125D, 127D, 127E, 137C, 137D, 143A, 143B, 143C, 145E, 149B e 149C; **Habite-se concedido em 20/07/2010: LOJA 154; Habite-se concedido em 02/12/2010: LOJAS** 153, 153A, 156, 157, 158, 158A, 159, 159A, 160, 161, 161 A, 162, 162A, 163, 163A, 164, 165, 165A, 166, 167, 168, 169, 170, 171 e 172; **Habite-se concedido em 13/10/2014: LOJA 155B; Habite-se concedido em 20/03/2015: LOJAS** 155 e 155A; **Habite-se concedido em 29/05/2015: LOJAS** 174, 200, 200A, 200B, 200C, 208, 209, 209A, 210, 210A, 210B, 211, 212, 212A e 212B; **Habite-se concedido em 16/12/2015: LOJAS** 119E, 119F, 119G, 119H, 119I, 119J, 121F, 121G, 121H, 121I, 121J, 121K, 121L, 121M, 133B, 134A, 139C, 139D, 146D, 149D e 152; **Habite-se concedido em 11/02/2008: SALA** 300; **Habite-se concedido em 03/07/2009: SALAS** 201, 203, 204, 205 e 206; **Habite-se concedido em 26/01/2012: SALAS** 213, 214, 216, 217 e 218; **Habite-se concedido em 01/03/2012: SALAS** 213A, 213B, 213C, 213D, 213E, 214A, 214B, 214C, 214D, 214E, 214F, 214G, 214H, 214I, 214J, 216A, 216B, 216C, 216D, 216E, 216F, 216G, 216H e 216I; **Habite-se concedido em 16/12/2015: SALAS** 301 e 302."

[Nota: Pendente Bookbuilding.]

[1.1.1. Sem prejuízo de o presente Contrato vincular as Partes desde a data de sua assinatura, a eficácia da presente alienação fiduciária da Fração Ideal está condicionada de forma suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, ao registro do termo de liberação da alienação fiduciária e demais registros e averbações/registros relacionados existentes sobre a fração ideal de [=]% ([=] por cento) do Imóvel Garantia, objeto do AV.

03 e AV. 04 da matrícula do Imóvel Garantia, no competente Cartório de Registro de Imóveis ("Condição Suspensiva").

**1.1.2.** Para fins de satisfação da Condição Suspensiva, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária uma cópia da certidão de matrícula do Imóvel Garantia, comprovando o cancelamento dos ônus existentes no Imóvel referidos na Cláusula 1.1.1 acima. As Partes concordam que, após a satisfação da Condição Suspensiva, a presente alienação fiduciária se tornará automaticamente eficaz, independentemente de aditamento ao presente Contrato. Sem prejuízo do ora exposto, a Fiduciante se compromete a assinar eventuais aditamentos ao presente Contrato, com o objetivo de tornar eficaz a presente garantia, caso seja exigido pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.]

**1.1.3.** As Partes estabelecem ainda, de comum acordo, que a parcela das Obrigações Garantidas garantida pela presente alienação fiduciária é o valor determinado na Cláusula 6.7 abaixo, como sendo o valor de alienação da propriedade da Fração Ideal do Imóvel Garantia.

**1.1.4.** A presente alienação fiduciária abrange a Fração Ideal do Imóvel Garantia e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nele já realizadas ou que venham a ser realizadas, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas.

**1.1.5.** Não obstante o estabelecido na Cláusula 1.1.4 acima, caso seja realizada qualquer expansão no Empreendimento Garantia, que torne a área bruta locável ("ABL") superior à [=]m<sup>2</sup> ("ABL Atual"), incluindo, mas não se limitando, ao aumento do espaço construído do Empreendimento Garantia, bem como a construção de torre de salas comerciais ("Expansão"), a Fiduciária deverá:

- (i) liberar da presente Alienação Fiduciária a fração ideal do Imóvel Garantia que corresponder à Expansão, de forma a reduzir a Fração Ideal de maneira proporcional ao acréscimo realizado pela Expansão no Empreendimento Garantia, em até 15 (quinze) dias após a apresentação pela Fiduciante à Fiduciária de ("Prazo de Liberação da Expansão"): (a) laudo de avaliação elaborado por uma das Empresas de Avaliação (conforme abaixo definidas) que comprove que o valor da Fração Ideal não sofrerá qualquer redução após a liberação da fração ideal do Imóvel Garantia que corresponde à Expansão, e (b) cópia do habite-se que comprove o término da construção da Expansão, bem como a ABL da Expansão; e



- (ii) liberar da Cessão Fiduciária de Recebíveis todos os direitos creditórios que sejam decorrentes da exploração da Expansão, até o término do Prazo de Liberação da Expansão.

**1.1.5.1.** A liberação da Expansão, nos termos estabelecidos na Cláusula 1.1.5 acima, está sujeita a que a Fiduciante não incorra na necessidade de Reforço (conforme abaixo definido).

**1.1.6.** A Fiduciante poderá, independentemente de aprovação da Fiduciária, ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar a fração ideal do Imóvel Garantia não abrangida por este Contrato.

**1.1.6.1** Para os fins da Cláusula 1.1.6 acima, a Fiduciária compromete-se neste ato, independentemente de aprovação dos titulares dos CRI, a assinar, conforme solicitação da Fiduciante, todos os documentos necessários perante as repartições públicas federais, estaduais e municipais, especialmente, mas não exclusivamente, a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro/RJ e demais órgãos competentes, tal qual o Registro de Imóveis competente, com o objetivo único e exclusivo de praticar qualquer ato previsto na Cláusula 1.1.6 acima.

**1.2.** A transferência da propriedade fiduciária da Fração Ideal do Imóvel Garantia, na forma da Cláusula 1.1 acima, operar-se-á mediante o registro da presente alienação fiduciária de imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente e subsistirá até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.

**1.2.1.** O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa em exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

**1.3.** Por força deste Contrato, **[observada a Condição Suspensiva,]** a Fiduciante cede e transfere à Fiduciária, sem reservas, a propriedade fiduciária e a posse indireta da Fração Ideal do Imóvel Garantia, enquanto vigorar a presente alienação fiduciária, reservando a posse direta em seu nome, assegurando, enquanto adimplente, a livre utilização da Fração Ideal do Imóvel Garantia para a destinação prevista neste Contrato e, por sua vez, obrigando-se por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

**1.4.** As Partes autorizam e requerem, desde já, que o Oficial de Registro de Imóveis competente proceda a todos os registros e averbações necessários à formalização presente alienação fiduciária, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

**1.5.** A Fiduciante apresentou à Fiduciária nesta data a certidão de matrícula do Imóvel Garantia, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

**1.5.1.** Ainda para fins de registro, a Fiduciante apresentou, neste ato, a [Certidão Positiva com Efeito de Negativa] de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, em [ ] de [ ] de 2016, com validade até [ ] de [ ] de 2016, sob o nº [ ], cuja cópia consta no Anexo I deste Contrato.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

**2.1.** As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, que as Obrigações Garantidas apresentam as características constantes do Anexo II a este Contrato.

**2.2.** As Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão de Debêntures, da qual este Contrato faz parte integrante e inseparável para todos os fins e efeitos de direito.

## **CLÁUSULA TERCEIRA - REGISTRO**

**3.1.** A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a realizar o protocolo para registro deste Contrato até a primeira Data de Integralização das Debêntures no 12º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.

**3.1.1.** A Fiduciante deverá encaminhar à Fiduciária: (i) cópia digitalizada da prenotação do presente Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, até a Data de Integralização das Debêntures ou no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura de qualquer aditamento; e (ii) cópia digitalizada do presente Contrato ou de qualquer aditamento devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 90 (noventa) dias corridos a contar de sua respectiva data de assinatura, observado o estabelecido na Cláusula 3.1.2 abaixo.

**3.1.2.** Exclusivamente na hipótese do Cartório de Registro de Imóveis competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências ou de atrasos provocados pelo próprio Cartório de Registro de Imóveis competente ou por quaisquer terceiros, sem que haja culpa da Fiduciante e desde que a Fiduciante comprove à Fiduciária que atuou diligentemente no processo de registro e/ou de cumprimento de exigências eventualmente realizadas pelo

Cartório de Registro de Imóveis, o prazo mencionado no item (ii) da Cláusula 3.1.1 acima será automaticamente prorrogado por até 2 (dois) iguais períodos de 45 (quarenta e cinco) dias corridos, exclusivamente para o cumprimento das referidas exigências, devendo a Fiduciante manter válida a prenotação durante todo o período de cumprimento das exigências.

**3.1.3.** Caso o presente Contrato não seja registrado pela Fiduciante, nos termos das Cláusulas 3.1.1 e 3.1.2 acima, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da sua assinatura (“Prazo de Registro”), a Devedora deverá, direta ou indiretamente por meio de suas subsidiárias, outorgar para a Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas, uma garantia de cessão fiduciária de Investimentos Permitidos (conforme abaixo definidas), substancialmente na forma do Anexo III, em montante correspondente a: (i) 10% (dez por cento) do saldo devedor dos CRI, em até 15 (quinze) dias contados da data de término do Prazo de Registro; e (ii) 10% (dez por cento) do saldo devedor dos CRI, por cada período adicional de 30 (trinta) dias após data de término do Prazo de Registro (“Período Adicional de Registro”), em até 15 (quinze) dias após o decurso de cada Período Adicional de Registro.

**3.1.3.1.** Para os fins do presente Contrato o termo definido “Investimentos Permitidos” compreende: (a) títulos públicos federais, com liquidez diária; (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no Brasil; e (c) operações compromissadas, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.

**3.1.3.2.** Uma vez registrado o presente Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, a garantia constituída nos termos desta Cláusula 3.1.3 estará automaticamente liberada, sendo que a Fiduciária deverá transferir o montante dos Investimentos Permitidos que tiver sido dado em garantia, líquido de tributos, para a conta corrente que previamente for indicada pela Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de apresentação à Fiduciária de comprovante do registro do presente Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**3.1.3.3.** Caso, após 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data de assinatura deste Contrato, não tenha sido efetivado o registro do presente Contrato

no Cartório de Registro de Imóveis competente, ou a qualquer momento seja verificada a impossibilidade do registro em decisão final da qual não cabe impugnação, a Devedora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório Total (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), de acordo com os termos e condições estabelecidos na Cláusula 6.3 da Escritura de Emissão. Adicionalmente, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar à Fiduciária que seja realizado o resgate dos Investimentos Permitidos e determinar que os recursos decorrentes do referido resgate sejam utilizados no pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório Total (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures).

**3.2.** A Fiduciante, neste ato, irrevogavelmente nomeia a Fiduciária como mandatária, nos termos dos artigos 653 e seguintes do Código Civil, com os mais amplos poderes para atender a eventuais exigências do Cartório de Registro de Imóveis competente, tomando todas as providências necessárias ao registro deste Contrato, podendo, inclusive, celebrar qualquer instrumento público ou particular. A Fiduciária poderá substabelecer os poderes que lhe são outorgados nos termos desta Cláusula para qualquer terceiro que na qualidade de cessionário da Fiduciária se torne titular da garantia constituída por este Contrato. A nomeação da Fiduciária como procuradora nos termos deste Contrato deverá ser considerada realizada em benefício da Fiduciária, sendo irrevogável e irretroatável nos termos do artigo 684, e com poderes para atuar em causa própria, nos termos do artigo 117, ambos do Código Civil. A Fiduciante se compromete a, automaticamente e independente de qualquer solicitação da Fiduciária, enviar uma procuração atualizada até 15 (quinze) dias úteis antes da data de vencimento da procuração anterior, renovando, desta forma, a procuração ora outorgada por meio de instrumento de procuração em separado, nos termos do Anexo IV.

#### **CLÁUSULA QUARTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

**4.1.** Cada Parte presta à outra as declarações e garantias previstas nesta Cláusula, as quais são verdadeiras, completas e precisas na presente data:

- a) é sociedade legalmente constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;
- b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar e executar o presente Contrato em todos os seus termos;
- c) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações que ora assume (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; (iii) não

infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (iv) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza;

- d) o presente Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os seus termos; e
- e) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade.

**4.2.** A Fiduciante declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:

- a) é a legítima titular da Fração Ideal do Imóvel Garantia, ora cedida em alienação fiduciária em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas;
- b) a Fração Ideal do Imóvel Garantia está completamente livre e desembaraçada de quaisquer ônus reais ou pessoais, legais ou convencionais, judiciais ou extrajudiciais, exceto com relação à alienação fiduciária objeto deste Contrato [e pelo percentual da Fração Ideal a ser liberado da garantia de alienação fiduciária, nos termos da Cláusula 1.1.1 acima, para que seja implementada a Condição Suspensiva]; [Nota: Inserir em caso do exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar.];
- c) o Imóvel Garantia é objeto de tombamento previsto na Lei Municipal do Rio de Janeiro nº 3.086, de 2 de agosto de 2000 ("Tombamento");
- d) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- e) as discussões sobre o objeto do presente Contrato foram conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- f) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados;
- g) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;

- h) foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e são capazes de assumir tais obrigações, riscos e encargos;
- i) não há qualquer fato, disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, quaisquer obrigações, restrições, discussões judiciais de qualquer natureza, que impeça ou restrinja o direito de celebrar este Contrato ou alienar fiduciariamente a Fração Ideal do Imóvel Garantia em garantia das Obrigações Garantidas;
- j) não constituirá sobre a Fração Ideal do Imóvel Garantia quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, com exceção do disposto neste Contrato;
- k) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente ao Imóvel Garantia;
- l) possui, sob responsabilidade civil e criminal, patrimônio suficiente para garantir eventuais obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;
- m) não tem conhecimento da existência contra o Imóvel Garantia de questões ambientais e sociais incluindo, mas não se limitando a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água; depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais; conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança, sendo certo que qualquer das questões mencionadas nesta alínea que venha a surgir será sanada pela Fiduciante em prazo razoável, de forma que o Imóvel Garantia não será afetado;
- n) conduz seus negócios e operações em cumprimento a todas as leis e regulamentos aplicáveis e estão devidamente qualificados ou registrados para o exercício das suas atividades;
- o) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos, procedimentos arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante ou

contra a Devedora, em qualquer instância ou tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel Garantia ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato;

- p) não tem conhecimento da existência de danos ambientais, restrições urbanísticas, sanitárias de acesso ou segurança no Empreendimento Garantia que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel Garantia ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato, exceto com relação ao Tombamento e pela notificação nº SARATNOT/01010523 recebida pela Fiduciante no âmbito do processo nº E-07/201.963/2004 junto ao INEA – Instituto Estadual do Ambiente;
- q) não há processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, o Empreendimento Garantia que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel Garantia ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato;
- r) cumpre e faz suas respectivas subsidiárias, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846/13, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (i) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (ii) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (iii) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (iv) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas da Fiduciante, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (v) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente a Fiduciária; e
- s) não existem, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico, condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil.

**4.3.** As declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato são válidas e a Fiduciante envidará seus melhores esforços para mantê-las válidas até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

**4.3.1.** A Fiduciante se compromete a notificar a Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, sobre qualquer alteração das declarações prestadas na Cláusula 4.2 acima que as torne inverídicas, incompletas, inválidas, imprecisas e/ou incorretas.

**4.3.2.** A falsidade de qualquer das declarações prestadas neste título ou o descumprimento de quaisquer das obrigações previstas na Cláusula 4.2 acima permitirá que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

**4.4.** A Fiduciante se obriga a manter o Imóvel Garantia no mínimo em igual estado de conservação, segurança e utilização em que se encontram na presente data.

**4.4.1.** A Fiduciante obriga-se a informar por escrito à Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, a ocorrência de qualquer fato relevante com relação ao Imóvel Garantia, bem como a defender o referido imóvel de todo e qualquer ato de esbulho ou turbacão ou de qualquer evento que venha a provocar a sua desvalorização.

**4.5.** Ressalvado pelas eventuais sublocações e cessões de uso de área a lojistas do Empreendimento Garantia, a Fiduciante somente poderá transmitir os direitos de que é titular sobre a Fração Ideal do Imóvel Garantia, caso obtenha prévia e expressa anuência da Fiduciária, e o terceiro adquirente assuma integralmente as obrigações previstas neste Contrato.

**4.6.** A Fiduciante obriga-se a pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos ao Imóvel Garantia, incluindo, mas não se limitando a, as despesas relacionadas com (a) manutenção, segurança, conservação, tributos, tais como Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, ou (b) a quaisquer outros impostos, taxas, contribuições e encargos que possam incidir sobre o Imóvel Garantia e pagamentos devidos aos demais prestadores de serviço público, incluindo mas não se limitando a luz, água, gás e telefone. Caso a Fiduciante não realize os pagamentos previstos nesta Cláusula e desde que o pagamento em questão não seja objeto de questionamento judicial ou administrativo pela Fiduciante, a Fiduciária poderá pagar tais tributos, despesas e encargos e solicitar o correspondente reembolso pela Fiduciante, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação neste sentido.

**4.6.1.** A Fiduciária poderá, a qualquer tempo e mediante aviso com até 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, exigir a apresentação dos comprovantes dos pagamentos realizados nos termos da Cláusula 4.6 acima.



**4.7.** A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes da presente alienação fiduciária, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Oficial de Registro de Imóveis e de Registro de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.

**4.8.** A Fiduciária, ou pessoas por esta indicadas, terão livre acesso ao Imóvel Garantia e toda a documentação a ele relacionada, com a finalidade de vistoriar e fiscalizar a sua situação, desde que previamente agendada com a Fiduciante, sendo certo que, no caso de encontrar irregularidades, a Fiduciária poderá adotar as medidas administrativas e/ou judiciais necessárias ao fiel cumprimento das obrigações assumidas no presente Contrato, bem como determinar prazo para que tais irregularidades sejam sanadas, desde que o referido prazo seja razoável.

**4.9.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante obriga-se a:

- a) manter, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a presente alienação fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição;
- b) outorgar e manter válida até a extinção deste Contrato uma procuração pública, a qual será renovada anualmente, independente de qualquer solicitação ou notificação, pela Fiduciante com antecedência de 15 (quinze) dias úteis de seu vencimento, na forma do Anexo IV a este Contrato, irrevogável e irretratável, conforme o artigo 684, e com poderes para atuar em causa própria, nos termos do artigo 117, ambos do Código Civil Brasileiro;
- c) efetuar a renovação, sempre antes de seu vencimento, das apólices de seguro previstas na Cláusula 4.13 abaixo e apresentar à Fiduciária (i) comprovante de pagamento de tal renovação na data de vencimento da apólice vigente; e (ii) a apólice renovada, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de vencimento da apólice vigente;
- d) a seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos e/ou registros, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (i) proteger o Imóvel Garantia; (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato; e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

- e) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária na qual declare que ocorreu e/ou persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções por escrito emanadas da Fiduciária para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída;
- f) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, necessárias (i) à assinatura deste Contrato; e (ii) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- g) resguardar e a manter imune a Fiduciária de eventuais litígios oriundos de ações judiciais ou procedimentos administrativos que possam, de qualquer forma, comprometer a alienação fiduciária objeto deste Contrato;
- h) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar, no todo ou em parte, este Contrato e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar imediatamente, a partir do momento em que tomar conhecimento, a Fiduciária da ação, procedimento e processo em questão, bem como seu objeto e as medidas tomadas pela Fiduciante;
- i) não ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar a Fração Ideal do Imóvel Garantia em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, ressalvada a possibilidade de celebrar contratos de locação e eventuais sublocações e cessões de uso de área a lojistas do Empreendimento Garantia, os quais ficam, desde já, expressamente autorizados;
- j) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições, responsabilizando-se a Fiduciante integralmente pelo cumprimento deste Contrato;
- k) respeitar por toda a vigência deste Contrato a legislação e regulamentação relacionadas ao meio ambiente, à saúde e segurança ocupacional e, quando aplicável, a questões sanitárias, bem como declara que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre

as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação Socioambiental"); e

- l) **(i)** cumprir de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o funcionamento do Imóvel Garantia; **(ii)** cumprir de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas a saúde e segurança do trabalho; e **(iii)** não se utilizar de trabalho infantil ou análogo a escravo. Adicionalmente, a Fiduciante se obriga, durante a vigência deste título, a:
- I. cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando ao Fiduciário, sempre que por este solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas nesta Cláusula;
  - II. envidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas a segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo;
  - III. comunicar a Fiduciária, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o funcionamento do Imóvel Garantia;
  - IV. não utilizar os recursos da Escritura de Emissão de Debêntures em desacordo com as finalidades lá previstas, em especial para o desenvolvimento de atividade de pesquisa ou projeto voltados para obtenção de Organismos Geneticamente Modificados - OGM e seus derivados ou avaliação de biosegurança desses organismos, o que engloba, no âmbito experimental, a construção, cultivo, produção, manipulação, transporte, transferência, importação, exportação, armazenamento, pesquisa, comercialização, consumo, liberação no meio ambiente e ao descarte de OGM e seus derivados;

- V. manter a Fiduciária indene contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas a saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarcir-lo de quaisquer quantias que venha a desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes deste título;
  - VI. monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da emissão das Debêntures; e
  - VII. monitorar seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito a impactos ambientais, respeito às legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil.
- m) contabilizar a presente Alienação Fiduciária na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;
- n) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar os Imóveis e toda a documentação a eles relacionada, desde que notificada pela Fiduciária com antecedência de, no mínimo, 3 (três) dias úteis, sendo que a referida inspeção será realizada em horário comercial do Empreendimento Garantia; e
- o) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, presentes ou futuros ("Tributos"), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída e sobre o Imóvel Garantia, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato, observada a possibilidade da Fiduciante questionar a cobrança dos Tributos, na esfera administrativa e judicial, de acordo com os prazos estabelecidos na legislação aplicável.
- 4.9.1.** O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas nesta Cláusula permitirá que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas, observados os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures.

**4.9.2** A Fiduciante declara que, com base em diligências apropriadas, o Empreendimento Garantia não apresenta indícios de qualquer tipo de contaminação, em relação a qual a legislação ou regulamentação vigente requeira ações de intervenção ou remediação.

**4.9.3.** A Fiduciante obriga-se a cumprir com as obrigações oriundas da Legislação Socioambiental, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças, autorizações, permissões, certificados, registros, etc.) nela prevista, e manter as licenças, autorizações, outorgas ambientais e demais certificados e registros necessários ao regular desempenho de suas atividades em plena vigência e eficácia.

**4.11.** Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel Garantia, a Fiduciária, como proprietária da Fração Ideal do Imóvel Garantia, ainda que em caráter resolúvel, ou os seus cessionários, serão os únicos e exclusivos beneficiários da justa e prévia indenização paga pelo Poder Expropriante, até o limite do saldo das Obrigações Garantidas, devendo restituir à Fiduciante o valor que ultrapassar o saldo das Obrigações Garantidas.

**4.11.1.** A Fiduciante deverá repassar ou ressarcir, conforme o caso, quaisquer valores recebidos de indenização paga pelo Poder Expropriante à Fiduciária, em até 1 (um) Dia Útil contado do seu recebimento ("Prazo de Repasse"), sob pena de, na hipótese de não cumprimento, arcar com o pagamento de multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre os referidos valores, apurados desde o término do Prazo de Repasse até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nesta Cláusula, incluindo o pagamento destes encargos. A Fiduciante será, para todos os efeitos legais, depositária dos valores recebidos de indenização paga pelo Poder Expropriante enquanto estes estejam em seu poder.

**4.12.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.11 acima, na hipótese de o Imóvel Garantia deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial, ocorrência de trânsito em julgado de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, em sede de arresto, sequestro ou penhora que recaia sobre a Fração Ideal ou a totalidade do Empreendimento Garantia, bem como tornar-se inábil ou impróprio para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, o que, em quaisquer das referidas hipóteses deverá ser constatado mediante a elaboração de laudo de avaliação, a Fiduciante deverá, sob pena de ser decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, apresentar à Fiduciária novos bens em substituição ou reforço da presente Garantia Fiduciária no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de comunicação da Fiduciária, conforme o caso, na qual conste laudo de avaliação confirmando a diminuição ou deterioração da Garantia Fiduciária, providenciado pela Fiduciária, conforme o caso, junto a uma das Empresas de Avaliação (conforme abaixo definidas), às expensas do patrimônio separado dos CRI.

**4.12.1.** Os novos bens oferecidos em garantia ficarão sujeitos a livre apreciação pela Fiduciária e pelos titulares dos CRI, de acordo com as determinações dos titulares dos CRI, sendo que não poderão ser rejeitados imotivadamente. Caso a Fiduciária e/ou os titulares dos CRI, motivadamente, não os aceitem, poderão decretar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

**4.12.2.** A Fiduciante deverá, sob pena de ser decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, registrar a garantia sobre os novos bens oferecidos em garantia nos Registros de Imóveis competentes em até 90 (noventa) dias após o recebimento de comunicação da Fiduciária e/ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, confirmando a aceitação dos novos bens oferecidos em garantia, aplicando-se aqui também o disposto na Cláusula 3.1.2.

**4.13.** Nos termos do § 4º do artigo 27 da Lei nº 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

**4.13.1.** Na hipótese de a propriedade da Fração Ideal do Imóvel Garantia se consolidar em nome da Fiduciária, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao eventual saldo que sobejar, depois de deduzidos todo o saldo da dívida decorrente das Obrigações Garantidas e demais acréscimos legais, sendo que, não havendo a venda da Fração Ideal do Imóvel Garantia no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

**4.14.** Por meio do presente Contrato, a Fiduciante se obriga a endossar proporcionalmente à fração ideal do Imóvel Garantia objeto deste Contrato ou fazer com que endosseem, em até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da presente data, em favor da Fiduciária, mediante envio de notificação à(s) seguradoras, nos termos do Anexo V a este instrumento ("Endosso"), as seguintes apólices de seguro referentes ao Empreendimento Garantia (em conjunto, as "Apólices de Seguro"): (i) apólice de seguro patrimonial do Empreendimento Garantia, com a finalidade de estabelecer a indenização a ser paga, caso os condôminos do Empreendimento Garantia decidam por não reconstruí-lo em caso de sinistro ("Seguro Patrimonial"); e (ii) apólice de seguro de perda de receitas pelo Empreendimento Garantia, com a finalidade de estabelecer a indenização a ser paga, caso seja verificada a perda temporária ou definitiva de receitas pelo Empreendimento Garantia em caso de sinistro ("Seguro de Perda de Receitas" e, em conjunto com o Seguro Patrimonial, "Seguro").

**4.14.1.** Sem prejuízo do Endosso, fica desde já estabelecido que todas e quaisquer obrigações decorrentes das contratações dos seguros mencionados na Cláusula 4.14 acima, permanecerão sob a responsabilidade exclusiva da Fiduciante, remanescendo com a

Fiduciária apenas o direito às indenizações previstas nas referidas apólices, em caso de sinistro.

**4.14.2.** Em observância ao quanto previsto no artigo 785, parágrafo primeiro, do Código Civil Brasileiro, a Fiduciante e a Fiduciária assinam, neste ato, o aviso do Endosso, nos termos do Anexo V a este instrumento, o qual deverá ser encaminhado, pela Fiduciante, à seguradora contratada, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados desta data.

**4.14.3.** Todos os custos oriundos da contratação, manutenção e renovação dos seguros mencionados na Cláusula 4.14 acima correrão por conta da Fiduciante. A Fiduciária não terá nenhuma responsabilidade quanto a prejuízos eventualmente decorrentes de qualquer omissão ou irregularidade, seja na contratação ou na renovação dos referidos seguros, seja na previsão das hipóteses de cobertura dos riscos.

**4.14.4.** Tendo ocorrido sinistro total ou parcial dos seguros mencionados na Cláusula 4.14 acima e a seguradora contratada tenha deixado de pagar a indenização devida, mediante negativa expressa com fundamento na respectiva apólice, as Obrigações Garantidas serão consideradas antecipadamente vencidas para todos os fins e efeitos.

**4.14.5.** Na hipótese de sinistro parcial, a indenização do Seguro Patrimonial será utilizada pela Fiduciante para reconstrução da parte do Imóvel Garantia atingida pelo sinistro, até o limite do valor indenizado, desde que o prazo estimado para conclusão de tal reconstrução, de acordo com o cronograma físico elaborado à época pela construtora contratada, seja igual ou inferior ao período de cobertura do Seguro de Perda de Receitas.

**4.14.6.** Caso o prazo estimado para conclusão da reconstrução seja superior ao período de cobertura do Seguro de Perda de Receitas, a Fiduciária utilizará a indenização do Seguro Patrimonial, na proporção da fração ideal do Imóvel Garantia objeto deste Contrato, para pagamento das Obrigações Garantidas, vencidas antecipadamente nos termos da Cláusula 7.3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, podendo ainda a Fiduciária, a seu critério, solicitar a substituição ou reforço da garantia nos termos dos Documentos da Operação.

**4.14.7.** Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula 4.14 e seus subitens, (i) na hipótese de sinistro total a indenização do Seguro Patrimonial, e (ii) na hipótese de sinistro parcial ou total a indenização do Seguro de Perda de Receitas, na proporção da fração ideal objeto deste Contrato, será depositada na conta corrente n.º 05458-4, agência 0910, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciária, vinculada ao patrimônio separado dos CRI IPCA ("Conta Centralizadora IPCA").

**4.14.8.** Nos termos da Cláusula 4.14.6 acima, caso seja declarado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula 7.3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Fiduciante se compromete a transferir para a Fiduciária os valores recebidos em virtude da indenização do Seguro Patrimonial, mediante depósito na Conta Centralizadora IPCA, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da declaração de vencimento antecipado acima prevista.

**4.14.9.** Na hipótese de sinistro total ou de sinistro parcial prevista na Cláusula 4.14.6 acima em que seja declarado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a indenização do Seguro Patrimonial, na proporção da fração ideal do Imóvel Garantia objeto deste Contrato, será utilizada pela Fiduciária, a seu critério, para pagamento das Obrigações Garantidas, vencidas antecipadamente nos termos da Cláusula 7.3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso não seja declarado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá repassar a indenização recebida em virtude do Seguro Patrimonial para a Fiduciante para reconstrução do Imóvel Garantia, caso em que deverá haver reforço da garantia na forma prevista nos Documentos da Operação.

**4.15.** A Fiduciária reconhece e concorda, neste ato, que a Fiduciante poderá realizar uma reorganização societária que envolva cisão, fusão ou incorporação da Fiduciante, da Alsupra e/ou da Aliance e que resulte na transferência de fração ideal ou da totalidade do Imóvel Garantia, direta ou indiretamente, para a Aliance ou para a Alsupra ("Reorganização Societária").

**4.15.1.** Na hipótese de realização da Reorganização Societária, a presente alienação fiduciária permanecerá válida em todos os seus termos e condições, para todos os fins e efeitos, sendo certo que a Devedora e a Alsupra assumirão todas as obrigações da Fiduciante conferidas no âmbito deste instrumento.

**4.15.2.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.15.1 acima, as Partes comprometem-se a celebrar e levar a registro junto ao cartório de registro de imóveis competente todo e qualquer documento necessário à formalização da transferência da titularidade do Imóvel Garantia ou de sua fração ideal, conforme o caso, e manutenção da presente garantia fiduciária, independentemente de prévia aprovação dos titulares de CRI, devendo a Fiduciante arcar com todas as despesas relacionadas.

## **CLÁUSULA QUINTA - MORA E INADIMPLEMENTO**

**5.1.** A verificação de qualquer Evento de Inadimplemento (conforme definido na Cláusula 5.1.1 abaixo), acarretará à Fiduciante, conjunta e solidariamente com a Devedora, a responsabilidade pelo pagamento do principal e acessórios pactuados na Escritura de Emissão de Debêntures, além das



despesas necessárias à execução desta alienação fiduciária, tais como publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, se houver, bem como honorários advocatícios, caso venham a ser tomadas as medidas judiciais necessárias ao cumprimento deste Contrato.

**5.1.1.** Para fins do presente Contrato, é considerado um evento de inadimplemento a ocorrência de qualquer vencimento antecipado automático ou a declaração de vencimento antecipado das Debêntures após a ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado não automático (cada um, um "Evento de Inadimplemento").

**5.2.** Na ocorrência de um Evento de Inadimplemento e expirado eventual prazo de cura previsto nos respectivos instrumentos constitutivos, de acordo com o artigo 26, § 2º, da Lei nº 9.514, a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, iniciar o procedimento de excussão da presente alienação fiduciária por meio da intimação enviada à Fiduciante, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514.

**5.3.** A Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do artigo 26, § 1º da Lei 9.514, mediante o pagamento das obrigações vencidas e não pagas, bem como das que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições.

**5.4.** O simples pagamento do valor das Obrigações Garantidas vencido, sem atualização monetária e os demais acréscimos pactuados, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais valores, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

**5.5.** O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) a intimação será requerida pela Fiduciária ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, em benefício e em nome dos titulares dos CRI, ao Oficial do Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
- b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o Imóvel Garantia, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel Garantia, ou do domicílio de quem deva recebê-la ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante ou por quem deva receber a intimação;

- c) a intimação será feita à Fiduciante a seus representantes legais ou a seus procuradores regularmente constituídos;
- d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto ou não sabido, certificado pelo Oficial de Registro de Imóveis ou pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel Garantia;
- e) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao Oficial de Registro de Imóveis competente cheques administrativos, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária, na proporção de seus créditos, ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo subitem (ii) anterior, a entrega do cheque ao Oficial de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer ao Oficial de Registro de Imóveis que certifique a não purgação da mora e promova a consolidação da propriedade da Fração Ideal do Imóvel Garantia em nome da Fiduciária; e
- f) caberá à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança de intimação.

**5.6.** Purgada a mora perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, a presente alienação fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas.

**5.6.1.** Em não se tratando da hipótese de exigência imediata da totalidade do valor das Obrigações Garantidas, eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação da mora deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com os demais débitos que eventualmente se vencerem após a purgação da mora.

**5.7.** O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante depois de devidamente comunicada nos termos acima previstos, bastará para a configuração de sua mora.

**5.8.** Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Fiduciária, com a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), requerer ao Oficial de Registro de Imóveis competente que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária, a propriedade plena da Fração Ideal do Imóvel Garantia, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos no presente Contrato.

**5.9.** Nas hipóteses de consolidação da propriedade da Fração Ideal do Imóvel Garantia em nome da Fiduciária, a Fiduciante deverá restituir a posse sobre a Fração Ideal do Imóvel Garantia em até 30 (trinta) dias após a consolidação em nome da Fiduciária.

**5.10.** Não ocorrendo a restituição da posse da Fração Ideal do Imóvel Garantia, no prazo e forma ajustados na Cláusula 5.9 acima, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive o respectivo adquirente em leilão, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrícula do Imóvel Garantia, a consolidação da titularidade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência das vendas da Fração Ideal do Imóvel Garantia no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente e demais despesas previstas neste Contrato.

## **CLÁUSULA SEXTA - LEILÃO EXTRAJUDICIAL E VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO**

**6.1.** Uma vez consolidado o domínio pleno da Fração Ideal do Imóvel Garantia na pessoa da Fiduciária, por força da mora, a Fração Ideal do Imóvel Garantia deverá ser alienada pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos neste Contrato e na Lei nº 9.514, nos termos e condições abaixo:

- a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- b) o primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da propriedade da Fração Ideal do Imóvel Garantia em nome da Fiduciária, devendo a Fração Ideal do Imóvel Garantia ser ofertada no primeiro leilão pelo valor estabelecido nas Cláusulas 6.7 a 6.7.4 abaixo;

- c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme alínea "b" acima, a Fração Ideal do Imóvel Garantia será ofertada em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, pelo valor das Obrigações Garantias atualizado com todos os encargos que incidirem até a data do segundo leilão e, ainda, acrescido das despesas, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514;
- d) os públicos leilões serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel Garantia. O primeiro leilão será realizado em 10 (dez) dias contados da primeira publicação. Assim, à vista da legislação aplicável, a primeira publicação ocorrerá, no máximo, 20 (vinte) dias após a data de averbação da consolidação da propriedade da Fração Ideal do Imóvel Garantia em nome da Fiduciária. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência enviada ao endereço constante no preâmbulo deste Contrato acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
- e) a Fiduciária, já como proprietária da Fração Ideal do Imóvel Garantia, transmitirá o domínio e a posse da Fração Ideal do Imóvel Garantia ao licitante vencedor.

**6.2.** Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- a) Será utilizado como valor da Fração Ideal do Imóvel Garantia os valores mencionados nas Cláusulas 6.7 a 6.7.4 abaixo, obedecido os demais requisitos previstos neste Contrato.
- b) O valor das Obrigações Garantias previsto no Anexo II, deverá ser acrescido do/da:
  - (i) qualquer outra contribuição ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;
  - (ii) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantias;
  - (iii) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária; e
  - (vi) as penalidade moratórias e despesas abaixo elencadas.

c) O valor das despesas é o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros:

- (i) os encargos e custas de intimação da Fiduciante;
- (ii) os encargos e custas com a publicação de editais;
- (iii) a comissão do leiloeiro; e
- (iv) despesas comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios eventualmente incorridos para excussão da presente alienação fiduciária.

**6.3.** Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor da Fração Ideal do Imóvel Garantia e/ou das Obrigações Garantidas, compreendendo o montante necessário para quitação das Obrigações Garantidas e dos demais valores previstos na Cláusula 6.2 acima ("Despesas"), o que for maior, será realizado segundo leilão; se superior, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, na forma prevista na alínea "a" da Cláusula 6.4 abaixo.

**6.4.** Observado o disposto na alínea "c" da Cláusula 6.1 supra, no segundo leilão:

- a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas, compreendendo o montante necessário para quitação das Obrigações Garantidas e das Despesas, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável, como disciplinado na Cláusula 6.5 abaixo;
- b) caso: (i) o maior lance oferecido seja inferior ao valor das Obrigações Garantidas, compreendendo o montante necessário para a quitação das Obrigações Garantidas e das Despesas ou (ii) não exista licitante; a Devedora permanecerá obrigada com relação à totalidade ou à parcela das Obrigações Garantidas, conforme o caso, observado o disposto na Cláusula 6.4.1 abaixo; e
- c) em qualquer caso de execução desta alienação fiduciária, a Fiduciária ficará sub-rogada nos direitos da Fiduciante, nos termos do artigo 286 e seguintes do Código Civil Brasileiro, até o limite do valor efetivamente arrecadado pela Fração Ideal do Imóvel Garantia para o pagamento das Obrigações Garantidas, compreendendo o montante necessário para a quitação das Obrigações Garantidas.

c.1) liquidadas ou extintas as Obrigações Garantidas, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data da liquidação ou extinção, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação.

**6.5.** Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, deduzidos os valores previstos na Cláusula 6.2 acima, a Fiduciária colocará a diferença à disposição da Fiduciante, considerando nela incluída o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante no prazo previsto na alínea "a" da Cláusula 6.4 acima.

**6.5.1.** Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da titularidade da Fração Ideal do Imóvel Garantia em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Oficial de Registro de Imóveis competente o termo de quitação a ser apresentado pela Fiduciária na forma do disposto na alínea "c.1" da Cláusula 6.4 acima, de forma a consolidar, na pessoa da Fiduciante a titularidade do domínio da Fração Ideal do Imóvel Garantia.

**6.6.** A Fiduciária manterá à disposição da Fiduciante a prestação de contas do(s) leilão(ões) pelo período de 12 (doze) meses contados da realização do(s) leilão(ões). Para ter acesso a tal prestação de contas, a Fiduciante deverá fazer uma solicitação à Fiduciária com, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência.

**6.7.** As Partes convencionam, de comum acordo e observado o disposto na Cláusula 6.7.1 e 7.2.3 abaixo, que o valor de venda da titularidade da Fração Ideal do Imóvel Garantia, para fins de leilão, é de R\$[ ] ([ ]), com base no laudo ("Laudo de Avaliação"), emitido pela empresa [CB Richard Ellis] e entregue, nesta data, pela Fiduciante à Fiduciária.

**6.7.1.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.7.2 abaixo, o valor mencionado na Cláusula 6.7 acima deverá ser atualizado pela variação do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), desde a presente data até a data da realização do leilão.

**6.7.2.** O valor mencionado na Cláusula 6.7 acima poderá ser devidamente atualizado, a critério e por iniciativa de qualquer uma das Partes ("Proposta de Alteração de Valor"). Nesse caso, o seguinte procedimento deverá ser observado:

- (i) a Parte solicitante enviará notificação por escrito à outra Parte sobre a Proposta de Alteração de Valor, juntamente com 2 (dois) laudos de avaliação, emitido com data, no máximo, anterior a 6 (seis) meses de sua apresentação, elaborados por uma das

seguintes empresas (a) CB Richard Ellis; (b) Colliers International; ou (c) Jones Lang La Salle (em conjunto as "Empresas de Avaliação");

(ii) caso não haja diferença ou a diferença entre os valores, considerando o valor de liquidação forçada/venda forçada, atribuído nos 2 (dois) laudos de avaliação apresentados na forma do item (i) acima seja igual ou inferior a 5% (cinco) por cento do menor valor, considerando o valor de liquidação forçada/venda forçada, previsto nos referidos laudos, o novo valor será calculado mediante média simples dos 2 (dois) laudos de avaliação apresentados; e

(iii) na hipótese em que a diferença entre os valores, considerando o valor de liquidação forçada/venda forçada, atribuído nos 2 (dois) laudos de avaliação apresentados na forma do item (i) acima seja superior a 5% (cinco) por cento do menor valor, considerando o valor de liquidação forçada/venda forçada, previsto nos referidos laudos, a Parte que requereu a Proposta de Alteração de Valor contratará um terceiro laudo de avaliação a ser elaborado por qualquer uma das empresas mencionados no item (i) acima (desde que a mesma já não tenha elaborado os laudos de avaliação anteriormente apresentados); sendo certo que no caso previsto neste item (iii) o novo valor será a média simples dos 3 (três) laudos de avaliação apresentados considerando o valor de liquidação forçada / venda forçada.

**6.7.2.1.** Caso a Fiduciária envie uma Proposta de Alteração do Valor e o novo valor verificado após a conclusão do procedimento previsto na Cláusula 6.7.2. acima seja (i) igual ou inferior ao valor previsto na Cláusula 6.7 acima devidamente corrigido pela variação do IPCA/IBGE *pro rata die*, todos os custos comprovadamente incorridos com a contratação e elaboração dos laudos de avaliação serão arcados exclusivamente pela Fiduciante; ou (ii) superior ao valor previsto na Cláusula 6.7 acima devidamente corrigido pela variação positiva mensal do IPCA/IBGE *pro rata die*, todos os custos comprovadamente incorridos com a contratação e elaboração dos laudos de avaliação serão arcados exclusivamente pela Fiduciária, com recursos do Patrimônio Separado. Todavia, caso a Proposta de Alteração do Valor seja enviada pela Fiduciante, todos os custos comprovadamente incorridos com a contratação e elaboração dos laudos de avaliação serão arcados exclusivamente pela Fiduciante, independentemente do novo valor apurado.

**6.7.2.2.** Em caso de alteração do valor de avaliação, as Partes se comprometem a celebrar aditamento ao presente Contrato com o objetivo de refletir o novo valor, sendo certo que caso as Partes não providenciem, por qualquer motivo, o aditamento ao

presente Contrato, o valor constante da Cláusula 6.7 acima será utilizado para fins de venda da Fração Ideal do Imóvel Garantia em leilão.

**6.7.3.** Adicionalmente, o valor mencionado na Cláusula 6.7 acima deverá ser devidamente atualizado pela Fiduciante, a cada período de 12 (doze) meses contados da data de celebração deste Contrato, única e exclusivamente para os fins da Cláusula Sétima abaixo, mediante a elaboração de um laudo de avaliação por uma das empresas listada na Cláusula 6.7.2 acima. Nesta hipótese, a Fiduciante deverá arcar com os custos de elaboração do(s) referido(s) laudo(s).

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - TÉRMINO DO CONTRATO, LIBERAÇÃO E REFORÇO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**7.1.** Mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas, este Contrato será extinto de pleno direito, com a consequente extinção da alienação fiduciária e resolução da propriedade fiduciária detida pela Fiduciária sobre o Imóvel Garantia.

**7.2.** A Fiduciária, mediante a solicitação e às expensas da Fiduciante, deverá celebrar e entregar à Fiduciante, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do pagamento integral das Obrigações Garantidas, devidamente comprovado, um termo de liberação da presente garantia.

**7.3.** A qualquer momento durante a vigência deste Contrato e especificamente nas hipóteses descritas nas Cláusulas 7.3.1 e 7.3.2 abaixo, a Fiduciante poderá solicitar à Fiduciária a liberação parcial da garantia objeto do presente Contrato e das Garantias Adicionais (conforme abaixo definido) que forem constituídas na forma das Cláusulas 7.4 a 7.4.5 abaixo, mediante envio de notificação por escrito (descrevendo a respectiva hipótese) e posterior celebração de aditamento ao presente Contrato, independentemente de autorização dos titulares de CRI nesse sentido, observadas as condições abaixo previstas.

7.3.1. No caso de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial das Debêntures (conforme definido na Escritura de Debêntures), a Fração Ideal e/ou as Garantias Adicionais será(ão) automaticamente liberada(s) no montante correspondente à 90% (noventa por cento) do resultado da divisão entre o valor amortizado e o saldo devedor atualizado dos CRI, desde que a fração ideal do Imóvel Garantia remanescente após a liberação seja equivalente a, no mínimo, [=]% ([=] por cento) do Imóvel Garantia.  
[Nota: Percentual a ser definido após o Bookbuilding.]

7.3.2. Independentemente da realização de qualquer Amortização Extraordinária Facultativa Parcial das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), a Fiduciante poderá solicitar à Fiduciária a liberação parcial da garantia



objeto do presente Contrato alienada ao CRI IPCA, desde que após 12 (doze) meses da Data da Primeira Integralização das Debêntures (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures) sejam verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- (i) inexistência de descumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de Evento de Inadimplemento;
- (ii) que o montante de Direitos Creditórios de Exploração (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA) correspondente à Fração Ideal que continuará a garantir as Obrigações Garantidas após a referida liberação que circularam na Conta de Arrecadação (conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA) nos últimos 12 (doze) meses seja, no mínimo, [120]% ([cento e vinte] por cento) do valor das últimas 12 (doze) parcelas vencidas dos CRI IPCA (“Montante Mínimo da Conta de Arrecadação para Liberação”);
- (iii) que montante da Fração Ideal do Imóvel Garantia que continuará a garantir as Obrigações Garantidas após a referida liberação resulte em um *Loan to Value* de Liberação de, no mínimo, {[50] / [60]}% ({[cinquenta] / [sessenta]} por cento), utilizando-se como base para o referido cálculo o valor de avaliação da Fração Ideal do Imóvel Garantia apurado na forma das Cláusulas 6.7 a 6.7.3 acima, sendo que neste caso, o laudo deverá ter sido realizado em um período inferior a 6 (seis) meses da data de solicitação da liberação da garantia;
- (iv) que o percentual dos Direitos Creditórios Exploração (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA) cedidos fiduciariamente aos CRI IPCA, nos termos da Cláusula 10.3 do Contrato de Cessão Fiduciária IPCA, após a liberação parcial, seja exatamente igual ao percentual da Fração Ideal do Imóvel Garantia que permanecerá alienada para os CRI IPCA, nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, observadas as diferenças de percentual entre a Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA e a Fração Ideal que eventualmente forem criadas em razão de uma eventual Expansão;
- (v) após a liberação, o rating atribuído aos CRI IPCA, por uma agência de classificação de risco seja, no mínimo, AA; e
- (vi) o percentual da fração ideal do Imóvel Garantia outorgado em alienação fiduciária para garantir as Obrigações Garantidas não seja inferior à [=]% ([=] por cento). [Nota: Percentual a ser definido após o Bookbuilding.]

7.3.2.1. O montante da Fração Ideal efetivamente liberada será o menor percentual entre: (A) diferença entre o percentual da Fração Ideal previamente à liberação e o percentual da Fração Ideal suficiente para atendimento do disposto do item (ii) da Cláusula 7.3.2 acima; ou (B) diferença entre o percentual da Fração Ideal previamente à liberação e o percentual da Fração Ideal suficiente para atendimento do disposto do item (iii) da Cláusula 7.3.2 acima.

7.3.2.2. Para os fins da Cláusula 7.3.2 acima, *Loan to Value* de Liberação significa o valor correspondente à divisão do saldo devedor atualizado dos CRI IPCA pelo valor da Fração Ideal IPCA, observado o disposto na Cláusula 7.5 abaixo.

7.3.3. Para os fins das Cláusulas 7.3.1 e 7.3.2 acima, a Fiduciante deverá indicar, a seu único e exclusivo critério, na notificação enviada na forma da Cláusula 7.3 acima, as Garantias e/ou as Garantias Adicionais que pretende liberar, observado que a Fiduciante somente poderá indicar as garantias originalmente outorgadas por meio do presente Contrato e do Contrato Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA para liberação após todas as demais garantias terem sido liberadas.

7.3.4. A Fiduciária deverá, independentemente de aprovação dos titulares dos CRI IPCA, (a) renunciar à indivisibilidade da garantia; e (b) celebrar e entregar à Fiduciante, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da notificação prevista na Cláusula 7.3 acima, um aditamento ao presente Contrato com o objetivo de liberar a fração ideal do Imóvel Garantia constante da referida notificação, sendo que: (i) a alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato será extinta exclusivamente com relação à fração ideal do Imóvel Garantia a ser liberada; (ii) o valor de avaliação da Fração Ideal do Imóvel Garantia constante das Cláusulas 6.7 e 6.7.2 acima será reduzido proporcionalmente à fração ideal do Imóvel Garantia a ser liberada; e (iii) exceto com relação ao disposto no item anterior e à alteração das cláusulas deste Contrato necessárias para refletir a liberação da fração ideal requisitada, todos os demais termos e condições estabelecidos neste Contrato permanecerão inalterados.

7.4. A qualquer momento durante a vigência deste Contrato, a Fiduciária poderá solicitar à Fiduciante e à Devedora o reforço da garantia objeto do presente Contrato (“Reforço”), mediante envio de notificação por escrito à Fiduciante e à Devedora (“Notificação de Reforço”), caso o valor correspondente à divisão do saldo devedor atualizado dos CRI IPCA pelo valor da Fração Ideal (“*Loan to Value*”), seja superior a  $\{[65] / [75]\} \% (\{[sessenta e cinco] / [setenta e cinco]\})$  por cento) (“LTV Máximo”), utilizando-se como base para o referido cálculo o valor do imóvel estabelecido (i) nas Cláusulas 6.7 e 6.7.1 acima, nos primeiros 12 (doze) meses deste Contrato e caso ainda não tenha sido realizada uma Proposta de Alteração de Valor, (ii) com base na última Proposta de

Alteração de Valor realizada de acordo com o estabelecido na Cláusula 6.7.2 acima, ou (iii) de acordo com a Cláusula 6.7.3 acima.

7.4.1. A Fiduciária deverá (i) verificar mensalmente, até o dia [10] de cada mês, o cumprimento do LTV Máximo, sempre utilizado para o cálculo último laudo disponível (“Data de Verificação”), e (ii) enviar uma Notificação de Reforço à Fiduciante e à Devedora, em até 2 (dois) dias úteis após a Data de Verificação, caso o LTV Máximo não esteja sendo cumprido.

7.4.2. Observado o estabelecido na Cláusula 7.4.4. abaixo, a Devedora e a Fiduciante deverão, diretamente ou por meio de uma de suas subsidiárias, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da Notificação de Reforço, constituir o Reforço, no caso dos itens (ii) e (iii) abaixo, e/ou celebrar os instrumentos do Reforço, no caso do item (i) abaixo (“Prazo de Reforço”), da seguinte forma:

- (i) observado o estabelecido na Cláusula 7.4.2.1 abaixo, mediante a alienação fiduciária de imóvel, desde que o seu valor somado ao valor da Fração Ideal IPCA, seja suficiente para produzir um *Loan to Value* igual ou inferior à {[55] / [65]}% ({[cinquenta e cinco] / [sesessenta e cinco]} por cento) (“LTV de Recomposição”), correspondente a (A) fração ideal adicional do Empreendimento Garantia, (B) outros imóveis de titularidade da Devedora ou de suas subsidiárias, conforme listados no Anexo VI deste Contrato, desde que os referidos imóveis sejam shopping centers administrados (a) pela Devedora ou por suas subsidiárias, ou (b) por uma empresa do segmento de shopping centers que no momento do Reforço tenha uma classificação de risco igual ou superior ao da Devedora, ou igual ou superior a AA, pelas agências de classificação de risco Moodys, Fitch Ratings ou Standard & Poors, ou (C) outros imóveis de titularidade da Devedora ou de suas subsidiárias, desde que aprovados pelos titulares dos CRI IPCA (“Alienação Fiduciária de Imóvel Adicional”). Nesta hipótese: (A) a Devedora e/ou a Fiduciante, conforme o caso, deverão ceder fiduciariamente direitos creditórios oriundos do imóvel cuja fração ideal foi alienada fiduciariamente (seja do Imóvel Garantia ou de outros imóveis) em percentual correspondente ao percentual da fração ideal alienada fiduciariamente (“Cessão Fiduciária Adicional”), (B) a Alienação Fiduciária de Imóvel Adicional e a Cessão Fiduciária Adicional deverão ser celebradas mediante a assinatura de um instrumento de alienação fiduciária de imóvel substancialmente similar ao presente Contrato e de um instrumento de cessão fiduciária de recebíveis substancialmente similar ao Contrato de Cessão Fiduciária IPCA, respectivamente, sendo certo que (a) a Fiduciária deverá entregar os referidos instrumentos devidamente assinados por seus representantes em até 2 (dois) Dias Úteis após ter recebido os mesmos devidamente

assinados pelos representantes da Devedora ou das suas subsidiárias, (b) a Devedora ou suas subsidiárias deverão protocolar os referidos instrumentos no cartório de registro de imóveis competente ou nos cartórios de títulos e documentos competentes, conforme aplicável, em até 2 (dois) dias úteis após o recebimento dos mesmos devidamente assinados pelos representantes da Fiduciária, e (c) a Alienação Fiduciária de Imóvel Adicional deverá ser registrada nos cartórios de registro de imóveis competentes no mesmo prazo previsto nas Cláusulas 3.1 a 3.1.2 acima, enquanto que a Cessão Fiduciária Adicional deverá ser registrada nos cartórios de registro competentes em até 10 (dez) dias úteis contados da data em que tiver sido celebrada; e

- (ii) mediante depósito na Conta Centralizadora, pela Devedora ou pela Fiduciante, em moeda corrente nacional, do valor que deduzido do saldo devedor atualizado dos CRI IPCA, seja suficiente para produzir um *Loan to Value* igual ou inferior ao LTV de Recomposição (“Depósito em Conta”);
- (iii) mediante a cessão fiduciária de Investimentos Permitidos no valor que deduzido do saldo devedor atualizado dos CRI IPCA, seja suficiente para produzir um *Loan to Value* igual ou inferior ao LTV de Recomposição (“Cessão Fiduciária de Investimentos” e, em conjunto com o Depósito em Conta, a Alienação Fiduciária de Imóvel Adicional e a Cessão Fiduciária Adicional, as “Garantias Adicionais”), por meio da celebração de um contrato de cessão fiduciária substancialmente na forma do Anexo III.

7.4.2.1. A outorga da Alienação Fiduciária de Imóvel Adicional com base nos itens “(i)(B)” e “(i)(C)” da Cláusula 7.4.2 acima está condicionada a que o valor correspondente à divisão do saldo devedor atualizado dos CRI IPCA pelo valor da fração ideal do Imóvel Garantia que continuará a garantir as Obrigações Garantidas após o referido Reforço seja igual a, no máximo, 90% (noventa por cento).

7.4.3. Não obstante o estabelecido nas Cláusulas 7.4 a 7.4.2 acima, a Devedora poderá, alternativamente, a qualquer tempo, desde que dentro do Prazo de Reforço, solicitar a realização da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) em valor correspondente ao necessário para atingir o LTV de Recomposição, sendo certo que a referida Amortização Extraordinária Facultativa Parcial das Debêntures será realizada de acordo com prazo e as condições estabelecidos na Cláusula 6.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.

7.4.4. Os valores referentes ao Depósito em Conta estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Fiduciária, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em Investimentos Permitidos.

7.4.4.1. A aplicação dos recursos relativos ao Depósito em Conta em qualquer um dos Investimentos Permitidos fica desde já autorizada pela Devedora e pela Fiduciante, sendo certo que a remuneração obtida por meio de tais Investimentos Permitidos, líquida de tributos, será de titularidade da Devedora e/ou da Fiduciante, conforme o caso, e será transferida à Devedora e/ou à Fiduciante em razão da liberação de garantias, conforme o estabelecido nas Cláusulas 7.3 a 7.3.3 acima, ou do término deste Contrato, conforme o estabelecido nas Cláusulas 7.1 e 7.2 acima.

7.4.5. A Fiduciante poderá solicitar à Fiduciária a substituição parcial ou total da garantia dos valores dos Depósito em Conta e da Cessão Fiduciária de Investimentos, mediante envio de notificação por escrito (descrevendo a respectiva hipótese) independentemente de autorização dos titulares de CRI nesse sentido, desde que apresente à Fiduciária em substituição uma das garantias previstas na (i) ou (iii) da Cláusula 7.4.2 acima. A Fiduciária deverá, independentemente de aprovação dos titulares dos CRI, em até [5 (cinco) Dias Úteis] contados da notificação (a) firmar os documentos relacionados com as novas garantias; e (b) realizar a transferência dos recursos depositados para conta indicada pela Fiduciante.

7.5. Para os fins do cálculo do Montante Mínimo da Conta de Arrecadação para Liberação, do *Loan to Value* de Liberação, do Reforço, do LTV Máximo e do LTV de Recomposição, conforme definidos nas Cláusulas 7.3.2 a 7.4.2 acima, (i) as garantias de Alienação Fiduciária de Imóvel Adicional e de Cessão Fiduciária Adicional deverão ser somadas ao valor da Fração Ideal IPCA e ao valor dos Direitos Creditórios de Exploração, respectivamente, enquanto que as garantias de Depósito em Conta e Cessão Fiduciária de Investimentos deverão ser deduzidas do saldo devedor atualizado dos CRI IPCA, (ii) deverão ser consideradas (a) todas as Garantias Adicionais que tenham sido outorgadas em razão deste Contrato, e (b) todas as garantias de Depósito em Conta e de Cessão Fiduciária de Investimentos que tenham sido outorgadas por conta das disposições do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA.

## CLÁUSULA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços descritos abaixo ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito de tempos em tempos:

Se para a Fiduciante:

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho

Endereço: Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon

Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 2176-7272

Fax: (21) 2176-7273

E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

Se para a Fiduciária:

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte

São Paulo – SP

CEP 01448-000

At.: Departamento de Servicing

Tel.: (11) 21273127-2700

E-mail: servicing@rbcapital.com

Se para a Devedora:

**ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S.A.**

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho

Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301, Leblon

Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 2176-7272

Fax: (21) 2176-7273

E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

Se para a Alsupra:

**ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho

Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301. (parte), Leblon

Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 2176-7272

Fax: (21) 2176-7273

E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

**8.1.1.** Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e

Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via fac-símile, via e-mail ou outro meio de transmissão eletrônica.

**8.1.2.** Para os fins da Cláusula 8.1.1 acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via fax ou via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

**8.2.** A tolerância por qualquer das Partes quanto à alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato, ou a não aplicação, das cominações aqui constantes na ocasião prevista, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto nesta Cláusula prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

**8.3.** Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas.

**8.4.** A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas na Cláusula 8.2 acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

**8.5.** As obrigações constituídas por este Contrato são extensivas e obrigatórias aos eventuais cessionários, promitentes cessionários, herdeiros e sucessores das Partes, a qualquer título.

**8.6.** Fica desde já convencionado que a Fiduciante não poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária. A Fiduciária poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, independentemente de anuência ou autorização das outras Partes, seja a que título for.

**8.7.** A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme estabelecem os artigos 497, 806, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

**8.8.** Aplica-se subsidiariamente à presente alienação fiduciária de imóvel o disposto nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro.

**8.9.** Para os fins deste instrumento, "Dia Útil" deve significar qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

**8.10.** Os termos em letras maiúsculas aqui empregados, mas não definidos, terão o mesmo significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures.

**8.11.** As Partes concordam que o presente Contrato poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, BM&FBOVESPA, CETIP e /ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI.

**8.12.** No exercício de seus direitos e recursos contra a Fiduciante, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, a Fiduciária poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Fiduciária em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, seguindo as deliberações dos titulares de CRI, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados neste Contrato.

#### **CLÁUSULA NONA – LEI APLICÁVEL E FORO**

**9.1.** O presente Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

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

*[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]*



Página de Assinaturas do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em [ ] de [ ] de 2016, entre a BSC Shopping Center S.A., a RB Capital Companhia de Securitização, a Aliansce Shopping Centers S.A. e a Alsupra Participações Ltda.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Rio de Janeiro, [ ] de [ ] de 2016.

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG nº:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG nº:

**Minuta 2º Protocolo Série IPCA**  
**11/08/16**

---

CPF/MF nº:

---

CPF/MF nº:

**ANEXO I**

**Certidão da Fiduciante**

## ANEXO II

### Descrição das Obrigações Garantidas

As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- a) Devedora: Aliansce Shopping Centers S.A.
- b) Principal: R\$[=] ([=]) relativo às Debêntures IPCA;
- c) Prazo de Pagamento das Debêntures IPCA: As Debêntures IPCA] serão amortizadas em parcelas mensais e consecutivas, sendo a primeira devida em [=] de [=] de 2017 e a última em [=] de [=] de 2024, conforme as datas constantes do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures;
- d) Atualização Monetária e Juros Remuneratórios das Debêntures IPCA: As Debêntures IPCA farão jus a (i) atualização monetária pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação das Debêntures IPCA, e (ii) juros remuneratórios incidentes sobre o saldo devedor do valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA, correspondente a [=]% ([=] por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou a última data de pagamento da remuneração das Debêntures IPCA, a serem pagos mensalmente, sendo a primeira data de pagamento [=] de [=] de 2016 e a última [=] de [=] de 2024, conforme as datas constantes do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures;
- e) Encargos moratórios: Juros moratórios à taxa efetiva de 1,0% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre as quantias em atraso e multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), calculada sobre as quantias em atraso;
- f) Forma de Pagamento: Conforme as datas constantes do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures; e
- g) Data de Vencimento Final das Debêntures IPCA: [=] de [=] de 2024.

**ANEXO III**

**MINUTA DO**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS  
CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças (“Contrato”), celebrado entre:

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciante”);

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária”); e

[=], instituição financeira com endereço na [endereço], inscrito no CNPJ/MF sob o n.º [=], neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Banco Depositário”).

e, na qualidade de intervenientes anuentes:

**ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Devedora”); e

**ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.846.029/0001-09, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Alsupra” e, em conjunto com a Devedora, as “Intervenientes Anuentes”).

Para os fins deste instrumento, Fiduciante, Fiduciária, Banco Depositário e Devedora, quando referidos em conjunto, serão adiante designados como “**Partes**” e, isolada e indistintamente, como “**Parte**”.

**CONSIDERANDO QUE:**

- a) em [=] de [=] de 2016, a Devedora emitiu [=] ([=]) debêntures (“Debêntures”), não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, em até 2 (duas) séries, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$[=] ([=]), em [=] de [=] de 2016 (“Data de Emissão das Debêntures”), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada da Aliansce Shopping Centers S.A.*”, celebrado em [=] de [=] de 2016 (“Escritura de Emissão de Debêntures”), cujos recursos serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes;
- b) a Fiduciante subscreveu e integralizou:
- (i) a totalidade das [=] ([=]) Debêntures da 1ª série da Devedora (“Debêntures DI”), passando a ser titular dos direitos de crédito decorrentes das Debêntures DI, com valor de principal de R\$[=] ([=] 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 DI, a partir da Data de Integralização das Debêntures, correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados (“CETIP”), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de [=]% ([=] por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures DI, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais

previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários DI"); e

- (ii) a totalidade das [=] ([=]) Debêntures da 2ª série da Devedora ("Debêntures IPCA"), passando a ser titular dos direitos de crédito decorrentes das Debêntures IPCA, com valor de principal de R\$[=] ([=]), na Data de Emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA, a partir da Data de Integralização das Debêntures, correspondente à (1) variação acumulada do IPCA, e (2) juros remuneratórios incidentes sobre o saldo devedor do valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA, correspondente a [=]% ([=] por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures IPCA, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, a atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários IPCA") e, em conjunto com os Créditos Imobiliários DI, "Créditos Imobiliários").
- c) a Fiduciante emitiu 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários, sendo uma representativa dos Créditos Imobiliários DI ("CCI DI") e a outra dos Créditos Imobiliários IPCA ("CCI IPCA") e, em conjunto com a CCI DI, as "CCI", por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), que são custodiadas pela 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, n.º 4.200, Bloco 08, ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), conforme disposto na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei n.º 10.931");
- d) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Instrução CVM 414"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei n.º 9.514");

- e) a Fiduciante cedeu e a Fiduciária adquiriu os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado entre a Fiduciante, a Fiduciária e a Devedora ("Contrato de Cessão"), com o propósito de emitir os certificados de recebíveis imobiliários das séries 128ª e 130ª da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, com lastro na CCI DI e na CCI IPCA, representativas dos Créditos Imobiliários DI e dos Créditos Imobiliários IPCA, respectivamente ("CRI DI" e "CRI IPCA", respectivamente e, em conjunto, os "CRI"), os quais serão ofertados publicamente no mercado de capitais brasileiro, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400" e "Oferta", respectivamente);
- f) as CCI representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários integraram o lastro dos CRI ("Emissão"), conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização*" ("Termo de Securitização");
- g) em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI DI à Fiduciária e da emissão dos CRI DI pela Fiduciária, a Fiduciante, a Devedora e a Alsupra constituíram as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias DI") em favor da Fiduciária, em garantia do pagamento da totalidade das (A) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de juros, multas e penalidades relativas aos créditos decorrentes das Debêntures DI; e (B) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI DI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes das Debêntures DI e excussão das Garantias DI, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas DI");
- (iv) alienação fiduciária da fração ideal de [36,85]% ([trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos] por cento) ("Fração Ideal DI") do imóvel objeto da matrícula nº 8.078 do 12º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel Garantia"), onde se localiza o empreendimento comercial denominado "*Bangu Shopping*", situado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Fonseca, nº 240, bem como o respectivo terreno ("Empreendimento Garantia" e "Alienação Fiduciária de Imóvel DI", respectivamente), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Alienação de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI");



- (v) cessão fiduciária de [36,85]% ([trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos] por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela BSC decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Garantia, quais sejam a título exemplificativo, as receitas decorrentes dos alugueis fixos e variáveis fixados nos contratos de locação celebrados com os lojistas do Empreendimento Garantia, bem como demais receitas presentes e futuras oriundas da exploração do estacionamento, quiosques, banheiros, merchandising, luvas, outras receitas operacionais e quaisquer receitas advindas de aluguel, bem como exploração das áreas inerentes ao Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões ("Cessão Fiduciária de Recebíveis DI"), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária DI"); e
- (vi) alienação fiduciária de [11.335.754] ([onze milhões, trezentas e trinta e cinco mil, setecentas e cinquenta e quatro]) ações ordinárias de emissão da BSC detidas pelas Fiduciárias representativas, nesta data, de [62]% ([sessenta e dois por cento]), sendo [3.360.227] (três milhões, trezentas e sessenta mil, duzentas e vinte e sete) ações ordinárias de titularidade da Alsupra e [7.975.527] ([sete milhões, novecentas e setenta e cinco mil, quinhentas e vinte e sete]) ações ordinárias de titularidade da Devedora ("Alienação Fiduciária de Ações DI"), por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Devedora, a Alsupra, a Fiduciante e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações DI") e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI e com o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis DI, os "Contratos de Garantia DI";
- h) em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI IPCA à Fiduciária e da emissão dos CRI IPCA pela Fiduciária, a Fiduciante, a Devedora e a Alsupra constituíram as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias IPCA") e, em conjunto com as Garantias DI são doravante designadas como "Garantias") em favor da Fiduciária, em garantia do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo):
- (iv) alienação fiduciária da fração ideal de [36,85]% ([trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos] por cento) ("Fração Ideal IPCA") do Imóvel Garantia, onde se localiza Empreendimento Garantia ("Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA"), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Alienação de Imóvel em*

*Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA");

- (v) cessão fiduciária de [36,85]% ([trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos] por cento)) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela BSC decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Garantia, quais sejam a título exemplificativo, as receitas decorrentes dos alugueis fixos e variáveis fixados nos contratos de locação celebrados com os lojistas do Empreendimento Garantia, bem como demais receitas presentes e futuras oriundas da exploração do estacionamento, quiosques, banheiros, merchandising, luvas, outras receitas operacionais e quaisquer receitas advindas de aluguel, bem como exploração das áreas inerentes ao Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões ("Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA"), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária IPCA"); e
- (vi) a alienação fiduciária de [11.335.754] ([onze milhões, trezentas e trinta e cinco mil, setecentas e cinquenta e quatro]) ações ordinárias de emissão da BSC detidas pelas Fiduciárias representativas, nesta data, de [62]% ([sessenta e dois por cento]), sendo [3.360.227] (três milhões, trezentas e sessenta mil, duzentas e vinte e sete) ações ordinárias de titularidade da Alsupra e [7.975.527] ([sete milhões, novecentas e setenta e cinco mil, quinhentas e vinte e sete]) ações ordinárias de titularidade da Devedora ("Alienação Fiduciária de Ações IPCA"), por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Devedora, a Alsupra, a Fiduciante e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações IPCA") e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA e com o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA, os "Contratos de Garantia IPCA" e, os Contratos de Garantia IPCA em conjunto com os Contratos de Garantia DI, são doravante denominados como "Contratos de Garantia";
- i) a RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001-76, o Banco Votorantim 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 das Nações Unidas, n.º 14.171, Torre A, 18º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.588.111/0001-03, e o Banco BTG Pactual 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 501, 6º andar, Botafogo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45 (em conjunto, "Coordenadores") são sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e foram contratados pela Fiduciária para realizar a distribuição pública dos CRI, por meio do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização*", celebrado entre a Devedora, a Fiduciária e os Coordenadores ("Contrato de Distribuição");

- j) fizeram parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão de 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 Contratos de Garantia; (viii) os boletins de subscrição dos CRI; e (ix) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta;
- k) a Fiduciante tem interesse em ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios Cedidos (conforme abaixo definidos) em favor da Fiduciária com a finalidade de cumprir com a sua obrigação de {[**outorgar uma garantia de cessão fiduciária de Investimentos Permitidos (conforme abaixo definidos) nos termos da Cláusula 3.1.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA**] / [**reforçar as Garantias IPCA**]}, da mesma forma que a Fiduciária tem interesse em receber os referidos direitos em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas);
- l) o presente Contrato é celebrado sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas); e
- m) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta cessão fiduciária, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato, que reger-se-á pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA - CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OPERACIONALIZAÇÃO DA CONTA VINCULADA**

1.1. Na forma do disposto neste Contrato e de acordo com os termos da Lei n.º 10.931, do artigo 66-B da Lei n.º 4.728/65, com a redação dada pela Lei n.º 10.931, os artigos 1.361 e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), e demais leis aplicáveis, em garantia do (i) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários IPCA devidos pela Devedora e cedidos pela BSC à Fiduciária; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão, à CCI IPCA e aos CRI IPCA, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários IPCA e excussão das Garantias IPCA, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais (“Obrigações Garantidas”), a Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, cede fiduciariamente em garantia à Fiduciária: (a) todos os direitos detidos pela Fiduciante contra o Banco Depositário ou quaisquer sucessores ou cessionários do Banco Depositário decorrentes da titularidade da conta corrente vinculada n.º [=], agência [=], mantida pela Fiduciante junto ao Banco Depositário (“Conta Vinculada”) ou dos recursos nela creditados; (b) todos os reajustes monetários, frutos e acessórios, incluindo, sem limitação, qualquer conta investimento, Investimentos Permitidos (conforme abaixo definidos) ou investimentos financeiros em geral que venham a ser efetuados com os recursos depositados na Conta Vinculada ou a eles relativos, inclusive aqueles investimentos vinculados a contas de livre movimento da Fiduciante decorrentes da utilização de recursos da Conta Vinculada, observado o disposto na Cláusula 1.3 abaixo (“Aplicações Financeiras”); e (c) todos os demais direitos de crédito relacionados à Conta Vinculada ou às Aplicações Financeiras que venham a ser constituídas (os “Direitos Creditórios Cedidos”).

1.1.1 Observado o disposto na Cláusula 7.1 abaixo, até que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas integralmente ou até a data em que ocorra um Evento de Liberação Extraordinária, conforme definido na Cláusula 1.2 abaixo, a Fiduciante (“Evento de Liberação”): (i) não poderá rescindir o presente Contrato; e (ii) somente poderá utilizar a Conta Vinculada e os Direitos Creditórios Cedidos na forma prevista neste Contrato.

1.1.2 O Anexo A contém a descrição das principais características das Obrigações Garantidas para os fins do disposto no Artigo 1.424 do Código Civil Brasileiro, observado que: (i) as Obrigações Garantidas encontram-se descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão de Debêntures para todos os fins e efeitos de direito; e (ii) em caso de conflito entre a descrição das Obrigações Garantidas contida no Anexo A e àquela contida na Escritura de Emissão de Debêntures, prevalecerá a descrição constante da Escritura de Emissão de Debêntures.

[Nota: utilizar abaixo na hipótese da Cláusula 3.1.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA.]

[1.2. Para fins deste Contrato, “Evento de Liberação Extraordinária” significa o cumprimento pela Fiduciante obrigação de registrar o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA.]

1.2.1. Não obstante o estabelecido na Cláusula 1.2 acima, a Fiduciante poderá, a seu exclusivo critério, solicitar à Fiduciária que seja realizado o resgate dos Investimentos Permitidos e determinar que os recursos decorrentes do referido resgate sejam utilizados no pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório Total (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), de acordo com os termos e condições estabelecidos na Cláusula 6.3 da Escritura de Emissão, caso, após 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA, não tenha sido efetivado o registro do referido instrumento no Cartório de Registro de Imóveis competente, ou a qualquer momento seja verificada a impossibilidade do registro em decisão final da qual não cabe impugnação.]

[Nota: utilizar abaixo na hipótese de Reforço nos termos da Cláusula 7.4 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA.]

[1.2. A qualquer momento durante a vigência deste Contrato e especificamente nas hipóteses descritas nas Cláusulas 1.2.1 e 1.2.2 abaixo, a Fiduciante poderá solicitar à Fiduciária a liberação da garantia objeto do presente Contrato, mediante envio de notificação por escrito (descrevendo a respectiva hipótese), independentemente de autorização dos titulares de CRI IPCA nesse sentido, observadas as condições abaixo previstas (“Evento de Liberação Extraordinária”).]

1.2.1. No caso de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial das Debêntures (conforme definido na Escritura de Debêntures), a presente garantia será automaticamente liberada no montante correspondente à 90% (noventa por cento) do resultado da divisão entre o valor amortizado e o saldo devedor atualizado dos CRI IPCA.]

1.2.2. Independentemente da realização de qualquer Amortização Extraordinária Facultativa Parcial das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), a Fiduciante poderá solicitar à Fiduciária a liberação da garantia objeto do presente Contrato alienada ao CRI IPCA desde que após 12 (doze) meses da Data da Primeira Integralização das Debêntures (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures) sejam verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- (vii) inexistência de descumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de Evento de Inadimplemento;

(viii) que o montante de Direitos Creditórios Exploração (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária IPCA) correspondente à Fração Ideal IPCA que continuará a garantir as Obrigações Garantidas após a referida liberação que circularam na Conta de Arrecadação (conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária IPCA) nos últimos 12 (doze) meses seja, no mínimo, [120]% ([cento e vinte] por cento) do valor das últimas 12 (doze) parcelas vencidas dos CRI IPCA (“Montante Mínimo da Conta de Arrecadação para Liberação”);

(ix) que o montante da Fração Ideal IPCA do Imóvel Garantia que continuará a garantir as Obrigações Garantidas após a referida liberação resulte em um *Loan to Value* de Liberação de, no mínimo, {[50] / [60]}% ({[cinquenta] / [sessenta]} por cento), utilizando-se como base para o referido cálculo o valor de avaliação da Fração Ideal IPCA do Imóvel Garantia apurado na forma das Cláusulas 6.7 a 6.7.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA, sendo que neste caso, o laudo deverá ter sido realizado em um período inferior a 6 (seis) meses da data de solicitação da liberação da garantia; e

(x) após a liberação, o rating atribuído aos CRI IPCA, por uma agência de classificação de risco seja, no mínimo, AA.

1.2.2.2. Para os fins da Cláusula 1.2.2 acima, *Loan to Value* de Liberação significa o valor correspondente à divisão do saldo devedor atualizado dos CRI IPCA pelo valor da Fração Ideal IPCA.

1.2.3. Para os fins das Cláusulas 1.2.1 e 1.2.2 acima, a Fiduciante deverá indicar, a seu único e exclusivo critério, na notificação enviada na forma da Cláusula 1.2 acima, as garantias outorgadas para garantir as Obrigações Garantidas que pretende liberar, observado que a Fiduciante somente poderá indicar as garantias originalmente outorgadas por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA e do Contrato Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA para liberação após todas as demais garantias terem sido liberadas.

1.2.4. Para os fins do cálculo do Montante Mínimo da Conta de Arrecadação para Liberação e do *Loan to Value* de Liberação, conforme definidos nas Cláusulas 1.2.2 e 1.2.1.2 acima, (i) a presente garantia deverá ser deduzida do saldo devedor atualizado dos CRI IPCA, (ii) deverão ser consideradas todas as garantias.]

1.3. Os valores existentes na Conta Vinculada serão objeto de aplicação financeira, a ser realizada pela Fiduciária independentemente de prévia aprovação dos titulares de CRI IPCA, no mesmo dia em que os recursos forem depositados na Conta Vinculada, caso o referido depósito

ocorra até as 16:00 horas, em (a) títulos públicos federais, com liquidez diária, (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no Brasil; e (c) operações compromissadas, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País ("Investimentos Permitidos").

1.4. Até que ocorra um Evento de Liberação, a Fiduciante se obriga a adotar todas as medidas e providências adicionais que a Fiduciária possa solicitar de forma razoável para obter ou preservar todos os benefícios deste Contrato e os direitos e poderes outorgados à Fiduciária por este Contrato com relação à Conta Vinculada e aos Direitos Creditórios Cedidos.

1.5. Sem o prévio consentimento por escrito da Fiduciária, a Fiduciante não poderá, total ou parcialmente, (a) alienar, ceder, ou de qualquer outra forma transferir quaisquer dos Direitos Creditórios Cedidos, (b) criar, incorrer, ou permitir a criação de quaisquer ônus ou opção em favor de terceiros, ou qualquer ação de terceiros, com relação quaisquer dos Direitos Creditórios Cedidos, ou (c) celebrar qualquer contrato ou compromisso que restrinja o direito ou a possibilidade da Fiduciária de exercer quaisquer direitos aqui previstos com relação aos Direitos Creditórios Cedidos.

1.6. Este Contrato e qualquer aditamento a este Contrato ("Aditamento") deverá ser protocolado e registrado, pela Fiduciante e às suas custas, nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato ou do Aditamento, conforme o caso.

1.7. A Fiduciante neste ato instrui e autoriza, em caráter irrevogável e irretratável, o Banco Depositário a: (a) fornecer à Fiduciária, quaisquer extratos e outras informações que a Fiduciária venha a solicitar a respeito da Conta Vinculada, das Aplicações Financeiras que venham a ser realizadas e aos Direitos Creditórios Cedidos em geral; (b) aceitar e cumprir todas e quaisquer instruções recebidas da Fiduciária relacionadas à transferência, movimentação e aplicações dos recursos depositados na Conta Vinculada; (c) desconsiderar quaisquer instruções recebidas da Fiduciante relacionadas à transferência e movimentação dos recursos depositados na Conta Vinculada durante o período de vigência deste Contrato.

1.7.1. A Fiduciária, enviará toda e qualquer instrução, se aplicável, ao Banco Depositário, conforme disposto na Cláusula 1.7, (b) acima.

1.7.1. A Fiduciante concorda e reconhece que nenhuma transferência de quaisquer valores existentes na Conta Vinculada para qualquer conta de livre movimentação da Fiduciante (“Conta Movimento”) será realizada antes da ocorrência do Evento de Liberação nos termos da Cláusula 1.1.1 acima.

1.8. Todas as transferências ou suspensão de transferências relativas à Conta Vinculada nos termos deste Contrato sempre serão realizadas pelo Banco Depositário no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar do recebimento de notificação, por escrito ou por correio eletrônico, enviada pela Fiduciária, nos termos previstos neste Contrato.

1.9. Qualquer notificação da Fiduciária acerca de descumprimento de qualquer Obrigação Garantida, nos termos da Cláusula 1.8 acima, será conclusiva com relação à Fiduciante, ao Banco Depositário e quaisquer terceiros. O Banco Depositário somente adotará procedimento divergente daquele determinado pela Fiduciária em caso de recebimento de ordem judicial, observados os limites desta.

1.10. A(s) transferência(s) de recursos para a Conta Vinculada e da Conta Vinculada para a Conta Movimento deverão ser feitas pelo seu valor líquido, deduzidos de impostos, taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre os pagamentos transferidos. A Fiduciante e o Banco Depositário comprometem-se a não realizar qualquer compensação, retenção, dedução ou ajuste, a qualquer título, no valor dos recursos transferidos nos termos deste Contrato.

1.11. A Conta Vinculada, cujos saldos escriturados integrarão a presente garantia para todos os fins de direito, será movimentada exclusivamente pelo Banco Depositário, de acordo com instruções recebidas da Fiduciária. O Banco Depositário atuará como administrador da Conta Vinculada, sendo responsável pela realização das transferências dos recursos nelas depositados, segundo as orientações da Fiduciária, conforme o disposto neste Contrato.

1.12. A Conta Vinculada não será movimentada por cheques e somente admitirá depósitos, saques, transferências, pagamentos ou aplicações nos termos deste Contrato.

1.12.1 A Fiduciante fica expressamente proibida de realizar qualquer movimentação na Conta Vinculada, sendo a Fiduciária a única Parte autorizada a solicitar, mediante requerimento expresso e por escrito ao Banco Depositário, e desde que observados os termos e condições deste Contrato, qualquer saque, transferência ou pagamento da Conta Vinculada, na forma das cláusulas seguintes e nos estritos termos e para os exclusivos fins deste Contrato.



1.13. O Banco Depositário se obriga a tratar todas as informações a que tenha acesso em função do disposto neste Contrato em caráter de estrita confidencialidade, evitando a sua divulgação a qualquer terceiro.

1.13.1. Não serão consideradas informações confidenciais as informações que: (i) sejam de domínio público no momento da revelação ou após a revelação, exceto se isso ocorrer em decorrência de ato ou omissão do Banco Depositário; (ii) já estejam em poder do Banco Depositário como resultado de sua própria pesquisa; (iii) tenham sido legitimamente recebidas de terceiros que, até onde o Banco Depositário tenha conhecimento, não estejam quebrando, em relação às informações fornecidas, qualquer obrigação de confidencialidade; (iv) sejam reveladas em razão de uma ordem judicial ou determinação de autoridade competente ou de normas vigentes, somente até a extensão de tais ordens; ou (v) sejam reveladas aos advogados, contadores, analistas ou outros indivíduos ou sociedades diretamente envolvidos na Emissão (“Representantes”), sempre considerando o curso normal dos negócios e dado que tais Representantes estejam cientes da natureza confidencial de tais informações.

1.14. Não obstante o dever de sigilo do Banco Depositário, a Fiduciante autoriza expressamente o Banco Depositário a fornecer todas as informações solicitadas pela Fiduciária, exclusivamente no que se refere à Conta Vinculada.

1.15. A Fiduciante será responsável pelo pagamento de todos os tributos devidos que vierem a ser criados e/ou majorados, incidentes sobre as Aplicações Financeiras que venham a ser realizadas e quaisquer valores depositados na Conta Vinculada, e/ou sobre as transferências desses valores da/para a Conta Vinculada ou para a Conta Movimento ou quaisquer outras contas que venham a ser indicadas pela Fiduciária na forma deste Contrato.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

2.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante obriga-se a:

(a) manter a garantia aqui constituída sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e a Conta Vinculada e Direitos Creditórios Cedidos livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, cessão fiduciária ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza;

- (b) realizar, às suas custas, o registro deste Contrato e seus eventuais aditamentos nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, nos prazos e formas aqui previstos e a apresentar via digitalizada deste instrumento registrado à Fiduciária;
- (c) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, a Conta Vinculada, os Direitos Creditórios Cedidos e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informado, por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;
- (d) manter e preservar a garantia constituída nos termos do presente Contrato e notificar a Fiduciária, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do seu conhecimento, sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância potencial que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da garantia constituída por meio deste Contrato;
- (e) pagar ou reembolsar a Fiduciária, mediante solicitação, quaisquer tributos devidos relacionados à presente garantia e sua excussão ou incorridos com relação a este Contrato;
- (f) pagar ou reembolsar o Banco Depositário, mediante solicitação, quaisquer tributos de transferência ou outros tributos devidos com relação à presente garantia e devidos com relação a este Contrato, bem como indenizar e isentar o Banco Depositário de quaisquer valores que o mesmo seja/tenha sido obrigado a pagar no tocante aos referidos tributos;
- (g) prontamente e de forma tempestiva celebrar e formalizar, às suas próprias expensas, todo e qualquer documento e instrumento adicional comprovadamente necessário à manutenção e proteção dos direitos de garantia ora constituídos, no todo ou em parte, ou o exercício por parte da Fiduciária de quaisquer dos direitos, poderes e faculdades a eles atribuídos pelo presente Contrato, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de solicitação da Fiduciária neste sentido; e
- (h) conceder à Fiduciária (ou qualquer outra pessoa que venha a ser legalmente indicada pela Fiduciária), acesso às informações da Conta Vinculada e dos Direitos Creditórios Cedidos.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

3.1. A Fiduciante presta, nesta data, as seguintes declarações à Fiduciária:

(a) Constituição e Existência. É sociedade por ações devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis do Brasil, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato, cumprir e observar as disposições aqui contidas;

(b) Poderes e Autorizações Societárias. Tomará todas as medidas societárias necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como para cumprir suas obrigações aqui previstas. Mediante a adoção de todas as medidas societárias necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam (i) seus documentos societários; (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão que a vincule ou lhe seja aplicável, nem importam em inadimplemento de qualquer de suas obrigações;

(c) Instrumento Exequível nos Termos da Lei. Este Contrato foi validamente firmado por seus representantes legais, os quais, mediante a obtenção das medidas societárias necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, terão poderes para assumir, em nome da Fiduciante, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo o presente Contrato uma obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 da Lei nº 5.869, de 11.01.1973, conforme alterada (“Código de Processo Civil”);

(d) Autorizações. Todas as autorizações e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias ou obrigatórias à celebração e cumprimento, por parte da Fiduciante, deste Contrato e à sua validade e exequibilidade e à constituição e manutenção do ônus sobre a Conta Vinculada e os Direitos Creditórios Cedidos foram obtidas ou tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito, exceto quanto ao registro deste Contrato e seus eventuais Aditamentos nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competente, o qual deverá ser realizado nos prazos aqui previstos, e quanto as medidas societárias necessárias para autorizar a celebração deste Contrato; e

(e) Bens Livres e Desembaraçados. A Conta Vinculada e os Direitos Creditórios Cedidos encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, restrições ou gravames e, exceto pela cessão fiduciária à Fiduciária ora acordada, não existe qualquer disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, quaisquer obrigações, restrições à cessão fiduciária ora pactuada, ou discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento de qualquer natureza que vede ou limite, de qualquer forma, a

constituição e manutenção desta cessão fiduciária sobre a Conta Vinculada e os Direitos Creditórios Cedidos.

3.2. A Fiduciante compromete-se a notificar a Fiduciária prontamente em qualquer caso de penhora, sequestro, arresto, arrolamento ou processo de execução da Conta Vinculada, de recursos nela depositados ou de quaisquer direitos sobre a Conta Vinculada, bem como se compromete a notificar os terceiros que tenham instaurado ou requerido os mesmos, ou qualquer administrador judicial nomeado, da existência da cessão fiduciária aqui constituída, assim como a tomar, às suas próprias expensas, todas as medidas razoáveis e tempestivas destinadas a quitar ou cancelar os mesmos, assim que possível.

3.3. As Partes declaram e concordam, de forma irrevogável e irretroatável, que:

- (a) o Banco Depositário não será responsável por qualquer falha de comunicação da Fiduciante e da Fiduciária que resulte na falta de depósitos, transferências, pagamentos ou aplicações a serem realizadas envolvendo a Conta Vinculada;
- (b) o Banco Depositário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes dos documentos a serem apresentados nos termos deste Contrato, ou ainda em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos referidos documentos;
- (c) o Banco Depositário não será responsabilizado por qualquer ação ou omissão no desempenho de suas funções aqui previstas, exceto na medida em que tenha agido, com dolo, conforme comprovado por decisão judicial transitado em julgado;
- (d) o Banco Depositário não está obrigado a verificar a veracidade das notificações ou comunicações a eles entregues e não será, de nenhuma forma, responsabilizado por eventuais fatos danosos delas decorrentes;
- (e) o Banco Depositário não prestará declaração quanto ao conteúdo, à validade, ao valor, à autenticidade ou à possibilidade de cobrança de qualquer título, ou outro documento, ou instrumento que detiver ou que lhe for entregue em relação a este Contrato;
- (f) o Banco Depositário terá o direito de confiar em laudo arbitral, ordem, sentença judicial, conforme aqui previsto, sem que fique obrigado a verificar a autenticidade ou a exatidão dos fatos neles declarados ou sua adequação;

- (g) o Banco Depositário não será responsável caso, por força de decisão judicial, tome ou deixe de tomar qualquer medida que de outro modo seria exigível;
- (h) o Banco Depositário não será responsável se os valores depositados na Conta Vinculada forem bloqueados por ordem administrativa ou judicial, emitida por autoridade à qual o Banco Depositário esteja sujeito, entre outras, Banco Central do Brasil, Conselho Monetário Nacional e Secretaria da Receita Federal;
- (i) o Banco Depositário cumprirá todas as disposições constantes das notificações e documentos recepcionados, desde que estejam de acordo com as determinações deste Contrato; e
- (j) a despeito de adotar procedimentos de contingenciamento para problemas em seus sistemas, o Banco Depositário não será responsável por eventuais interrupções na prestação dos serviços decorrentes de suspensões ou falhas nos sistemas, recursos ou infraestrutura das concedentes de serviços públicos, sobretudo de telecomunicações.

#### CLÁUSULA QUARTA – EXCUSSÃO DA GARANTIA

4.1. Verificada a ocorrência de qualquer vencimento antecipado automático ou a declaração de vencimento antecipado das Debêntures após a ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado não automático ("Evento de Inadimplemento"), os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos ora cedidos fiduciariamente e que estejam depositados na Conta **Vinculada**, serão utilizados pela Fiduciária para pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e inadimplidas, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 9.514/1997.

4.2. Na ocorrência de um Evento de Inadimplemento, a Fiduciária terá o direito de exercer imediatamente sobre os Direitos Creditórios Cedidos todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, executando extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei e podendo (a) proceder à transferência de quaisquer recursos existentes na Conta Vinculada para a Conta Centralizadora IPCA (conforme definida abaixo) para pagamento de valores devidos nos termos das Obrigações Garantidas, bem como praticar e cumprir, judicial ou extrajudicialmente, no todo ou em parte, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, os atos e demais direitos previstos em lei, em especial movimentar a Conta Vinculada e transferir os recursos nela depositados até a integral liquidação das Obrigações Garantidas; (b) dar e receber quitação no âmbito das Obrigações Garantidas; (c) celebrar documentos de transferência, podendo firmar qualquer formulário com instituições financeiras no Brasil que seja necessário para efetuar as remessas e os pagamentos de valores devidos nos termos das Obrigações Garantidas; e (d) reter, recolher e pagar todos e

quaisquer tributos devidos que venham a incidir sobre as remessas e pagamentos devidos nos termos das Obrigações Garantidas.

4.3. Em qualquer das hipóteses previstas nas Cláusulas 4.1 e 4.2, acima, a Fiduciante autoriza a Fiduciária e o Agente Arrecadador desde já, independentemente de interpelação, judicial ou extrajudicial, a transferir os valores dos Direitos Creditórios Cedidos para a conta corrente n.º 05458-4, mantida na agência 0910 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciária e vinculada à emissão dos CRI IPCA ("Conta Centralizadora IPCA").

4.4. Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos para pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada (i) a existência de saldo devedor remanescente, a Devedora continuará responsável pelo pagamento do saldo das Obrigações Garantidas, até sua final e total liquidação, sendo certo que a Fiduciária poderá exigir o pagamento do saldo devedor; ou (ii) a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser disponibilizado pela Fiduciária à Fiduciante, mediante transferência para a Conta Movimento, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a quitação das Obrigações Garantidas.

4.5. As Partes reconhecem que a excussão da presente garantia de cessão fiduciária não prejudicará a excussão das demais Garantias, as quais podem ser executadas no caso de mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, sem que haja qualquer ordem pré-definida para a execução das referidas garantias, que permanecerão independentes entre si.

4.6. A eventual excussão parcial da presente cessão fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato em benefício da Fiduciária, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de quitação de todas as Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula Décima abaixo.

4.7. Na medida do permitido por lei, a Fiduciante renuncia a toda e qualquer reclamação, demanda ou ação que possa ter em face da Fiduciária decorrente do exercício pela Fiduciária dos direitos previstos no presente Contrato.

4.8. A Fiduciante, neste ato, irrevogavelmente nomeia a Fiduciária como mandatária, nos termos dos artigos 653 e seguintes do Código Civil, com os mais amplos poderes para tomar, na ocorrência de um Evento de Inadimplemento e até que tal Evento de Inadimplemento tenha sido sanado, todas as providências necessárias e para celebrar qualquer instrumento perante qualquer autoridade governamental e a elaborar e celebrar todos os instrumentos de cessão e transferência dos Direitos Creditórios Cedidos, nos termos da presente Cláusula, e a Fiduciante neste ato ratifica tudo o que a Fiduciária, como sua mandatária, fizer em virtude do disposto no presente Contrato. A Fiduciante deverá, caso assim solicitado pela Fiduciária, confirmar e ratificar qualquer venda ou outras

providências mediante a celebração e entrega à Fiduciária ou ao comprador ou compradores de todos os instrumentos que possam, de acordo com o critério exclusivo da Fiduciária, ser aconselháveis para os fins da referida confirmação e ratificação. A Fiduciária poderá subestabelecer os poderes que lhe são outorgados nos termos desta Cláusula para qualquer terceiro que na qualidade de cessionário da Fiduciária se torne titular da garantia constituída por este Contrato. A nomeação da Fiduciária como procuradora nos termos deste Contrato deverá ser considerada realizada em benefício da Fiduciária, sendo irrevogável e irretratável nos termos do artigo 684, e com poderes para atuar em causa própria, nos termos do artigo 117, ambos do Código Civil.

#### **CLÁUSULA QUINTA – PRAZO E EXTINÇÃO**

5.1. O presente Contrato permanecerá em pleno vigor e eficácia até a ocorrência de um Evento de Liberação ou o pagamento integral das Obrigações Garantidas. Mediante a ocorrência de um Evento de Liberação ou o pagamento integral das Obrigações Garantidas este Contrato será extinto de pleno direito, com a consequente extinção da cessão fiduciária e resolução da propriedade fiduciária detida pela Fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos.

5.2. A Fiduciária, mediante a solicitação e às expensas da Fiduciante, em até 02 (dois) dias úteis contados da data de ocorrência de um Evento de Liberação ou do pagamento integral das Obrigações Garantidas: (i) deverá celebrar e entregar à Fiduciante um instrumento apropriado reconhecendo o cumprimento e a extinção deste Contrato, e (ii) transferir os recursos depositados na Conta Vinculada para a Conta Movimento.

#### **CLÁUSULA SEXTA - INDEPENDÊNCIA ENTRE AS DISPOSIÇÕES**

6.1. Se qualquer disposição deste Contrato for considerada nula, anulável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição deste Contrato será afetada como consequência disso e, portanto, as disposições restantes deste Contrato permanecerão em pleno vigor e efeito como se tal disposição nula, anulável, inválida ou inoperante não estivesse contida neste Contrato, obrigando-se as Partes a emendar seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – AUSÊNCIA DE RENÚNCIA**

7.1. Qualquer atraso ou renúncia da Fiduciária em exercer seus poderes ou direitos decorrentes deste Contrato não implicará nem deverá ser interpretada como uma renúncia de direitos, ou uma novação ou um aditamento a este Contrato, exceto caso expressamente acordado pelas Partes. Os direitos e ações previstos neste Contrato são cumulativos, podendo ser exercidos individual ou simultaneamente, e não excluem quaisquer outros direitos ou ações previstos em lei.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DESPESAS**

8.1. A Fiduciante suportará todos e quaisquer tributos, encargos, despesas, ônus e quaisquer outros custos que venham a ser pagos ou devidos pela Fiduciária em razão do presente Contrato, desde que devidamente comprovados, especialmente aqueles decorrentes da efetivação, manutenção, excussão e extinção da cessão fiduciária em garantia prevista neste Contrato (incluindo, mas não se limitando, as despesas com os registros mencionados na Cláusula 1.6 acima).

#### **CLÁUSULA NONA - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

9.1. Este Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável e vincula e obriga as Partes e seus respectivos sucessores e cessionários, a qualquer título.

9.2. As Partes obrigam-se a celebrar quaisquer outros documentos ou contratos e, sujeito aos termos e condições aqui previstos, a praticar todos os atos que forem razoavelmente necessários ou recomendáveis para a conclusão das operações previstas neste Contrato.

9.3. Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei. Este Contrato é firmado sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para garantir o cumprimento das demais Obrigações Garantidas.

9.4. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil e constitui um título executivo extrajudicial, de acordo com os termos dos Artigos 461, 632, 639 e seguintes do Código de Processo Civil Brasileiro.

9.5. Os poderes conferidos à Fiduciária nos termos deste Contrato destinam-se exclusivamente a proteger os direitos da Fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos e não imporão qualquer dever da Fiduciária de exercer quaisquer desses poderes.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - NOTIFICAÇÕES**

10.1 Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços descritos abaixo ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito de tempos em tempos:

Se para a Fiduciante:

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**



At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho  
Endereço: Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon  
Rio de Janeiro – RJ  
Telefone: (21) 2176 7272  
Fax: (21) 2176-7273  
E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

Se para a Fiduciária:  
**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte  
São Paulo - SP  
CEP 01448-000  
At.: Departamento de Servicing  
Tel.: (11) 3127-2700  
E-mail: servicing@rbcapital.com

Se para o Banco Depositário:  
[=]  
[endereço]  
At.: [=]  
Tel.: [=]  
E-mail: [=]

Se para a Devedora:  
**ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S.A.**  
At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho  
Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301.  
Rio de Janeiro – RJ  
Telefone: (21) 2176-7272  
Fax: (21) 2176-7273  
E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

Se para a Alsupra:  
**ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**  
At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho  
Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301.  
Rio de Janeiro – RJ  
Telefone: (21) 2176-7272  
Fax: (21) 2176-7273

E-mail: [rbotelho@aliansce.com.br](mailto:rbotelho@aliansce.com.br)

10.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via fax, via e-mail ou outro meio de transmissão eletrônica.

10.1.2. Para os fins da Cláusula 10.1.1. acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via fax ou via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – FORO**

11.1. As Partes neste ato elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa exclusão de qualquer outro, ainda que privilegiado, como competente para dirimir quaisquer dúvidas e/ou questões oriundas deste Contrato.

E, por estarem justas e contratadas, firmam as Partes o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [=] de [=] de 2016.

*[Página de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças celebrado em [=] de [=] de 2016]*

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**[BANCO DEPOSITÁRIO]**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG nº:  
CPF/MF nº:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG nº:  
CPF/MF nº:

**ANEXO A**

**Características das Obrigações Garantidas**

*(para os fins do disposto no Artigo 1.424 do Código Civil Brasileiro)*

- a) Devedora: Aliansce Shopping Centers S.A.
- b) Principal: R\$[=] ([=]) relativo às Debêntures IPCA;
- c) Prazo de Pagamento das Debêntures IPCA: As Debêntures IPCA serão amortizadas em parcelas mensais e consecutivas, sendo a primeira devida em [=] de [=] de 2017 e a última em [=] de [=] de 2024, conforme as datas constantes do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures;
- d) Atualização Monetária e Juros Remuneratórios das Debêntures IPCA: As Debêntures IPCA farão jus a (i) atualização monetária pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação das Debêntures IPCA, e (ii) juros remuneratórios incidentes sobre o saldo devedor do valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA, correspondente a [=]% ([=] por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou a última data de pagamento da remuneração das Debêntures IPCA, a serem pagos mensalmente, sendo a primeira data de pagamento [=] de [=] de 2016 e a última [=] de [=] de 2024, conforme as datas constantes do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures;
- e) Encargos moratórios: Juros moratórios à taxa efetiva de 1,0% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre as quantias em atraso e multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), calculada sobre as quantias em atraso;
- f) Forma de Pagamento: Conforme as datas constantes do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures; e
- g) Data de Vencimento Final das Debêntures IPCA: [=] de [=] de 2024.



## ANEXO IV

### Modelo de Procuração Pública

Pelo presente instrumento de mandato, **BSC SHOPPING CENTER S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Outorgante"), nomeia e constitui **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Outorgada") como sua bastante procuradora para, agindo em seu nome, na mais ampla extensão permitida em lei, incluindo poderes para atuar em nome próprio, praticar todos os atos e providências, de qualquer forma e natureza, necessários ou convenientes, **por ocasião da ocorrência e enquanto perdurar qualquer Evento de Inadimplemento e declaração de vencimento antecipado e caso não tenha havido quitação**, com relação ao "*INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS*", celebrado em [=] de [=] de 2016, entre a Outorgante e a Outorgada ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), incluindo, sem limitação, mas sujeito aos termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o quanto segue:

- (i) a alienar, cobrar, receber, transferir e/ou executar a Fração Ideal do Imóvel Garantia (no todo ou em parte), assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental, podendo alienar e entregar a Fração Ideal do Imóvel Garantia, no todo ou em parte, pelo preço, termo e condições estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, mas de acordo com a lei aplicável, e destinar os recursos assim obtidos ao pagamento das Obrigações Garantidas;
- (ii) tomar todas as medidas necessárias e firmar os instrumentos que se fizerem necessários perante qualquer autoridade governamental, no caso de venda pública da Fração Ideal do Imóvel Garantia de acordo com os termos e condições estipulados no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e na legislação aplicável;
- (iii) firmar os instrumentos nos termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme seja necessário ou conveniente, para a consecução do objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e

- (iv) se necessário para assegurar a perfeição da garantia concedida no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em favor da Outorgada, representar a Outorgante perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, para fins de obter o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Os poderes ora outorgados são em acréscimo aos poderes outorgados pela Outorgante à Outorgada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, não cancelando ou revogando quaisquer dos aludidos poderes.

Os termos em letras maiúsculas aqui empregados, mas não definidos, terão o mesmo significado a eles atribuídos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

A Outorgada poderá substabelecer, no todo ou em parte, os poderes ora outorgados.

O presente mandato é outorgado pelo prazo de 1 (um) ano a contar desta data, como condição do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e como meio de cumprimento das obrigações ali estipuladas, e em conformidade com o disposto nos artigos 684 e 1.433, inciso IV do Código Civil Brasileiro, terá caráter irrevogável e, nos termos do artigo 117 do Código Civil Brasileiro, com poderes ao Outorgado para atuar em causa própria, e será válido e vigorará pelo tempo que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel estiver em vigor, em conformidade com seus termos e condições.

Rio de Janeiro, [•] de [•] de 2016.

---

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**

## ANEXO V

### Modelo de Notificação às Seguradoras

Rio de Janeiro, [ ] de [ ] de 2016.

À

**ACE Seguros Soluções Corporativas S.A.**

Av. Nações Unidas, 8501, 28º andar, Pinheiros

05425-070 São Paulo, SP

**Ref.: Notificação – Endosso de Seguro**

Prezados Senhores,

**ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato representada, em conformidade com o disposto em seu Estatuto Social, por seu(s) representante(s) legal(is), ao final assinado(s) (adiante designada simplesmente como "Segurada");

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("RB Capital" ou "Fiduciária");

**CONSIDERANDO QUE** a BSC SHOPPING CENTER S.A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.556.724/0001-77 ("Fiduciante"), a RB Capital ("Fiduciário"), a Segurada e a Alsupra Participações Ltda. inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.556.724/0001-77, ambas na qualidade de intervenientes anuentes, firmaram em [ ] de [ ] de 2016 o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária"), por meio do qual foi constituída nova alienação fiduciária, em favor da RB Capital sobre a fração ideal de 36,85% (trinta e seis inteiros e oitenta e cinco por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 8.078 do 12º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel Garantia"), que inclui o empreendimento denominado "Bangu Shopping", situado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Fonseca, nº 240 ("Bangu Shopping"), bem como o respectivo terreno ("Empreendimento Garantia");

**CONSIDERANDO QUE** a Segurada exerce a função de administradora do Bangu Shopping, sendo cossegurada das apólices de seguro listadas abaixo no que se refere ao Bangu Shopping;



**CONSIDERANDO QUE** a Fiduciante se obrigou, nos termos da Cláusula 4.14 do Contrato de Alienação Fiduciária, a endossar ou fazer com que endossem, em favor da RB Capital, todas as seguintes apólices de seguros que tenham por objeto o Empreendimento Garantia: (i) apólice de seguro patrimonial do Empreendimento Garantia, com a finalidade de estabelecer a indenização a ser paga, caso os condôminos do Bangu Shopping decidam por não reconstruir o Empreendimento Garantia em caso de sinistro; e (ii) apólice de seguro de perda de receitas pelo Bangu Shopping, com a finalidade de estabelecer a indenização a ser paga, caso seja verificada a perda temporária ou definitiva de receitas pelo Bangu Shopping em caso de sinistro;

Servimo-nos do presente instrumento para, em cumprimento ao quanto previsto no Art. 785, Parágrafo Primeiro, do Código Civil Brasileiro, **NOTIFICÁ-LO** para que (i) providencie a alteração do item 5 das Condições Particulares da Apólice de Seguro de Risco Nomeado e Operacional n.º 16.96.8150025.12, nos termos abaixo previstos, bem como (ii) providencie, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da presente data, o endosso da referida Apólice de Seguro em relação a 36,85% (trinta e seis inteiros e oitenta e cinco por cento) do Bangu Shopping e do Imóvel Garantia para a RB Capital:

*"5. Fica entendido e acordado que, de acordo com as condições gerais, especiais e particulares do contrato de seguro em vigor, quaisquer indenizações relacionadas com perda de receitas devidas por sinistros totais ou parciais e quaisquer indenizações relacionadas com seguro patrimonial devidas por sinistros totais envolvendo o Bangu Shopping serão pagos na proporção de (i) [37,56]% na conta corrente 11763-9, Agência 0910, do banco Itaú Unibanco (341), para a RB CAPITAL SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5.º andar, Parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.559.006/0001-91; (ii) 24% na conta corrente 05205-9, Agência 0910, do banco Itaú Unibanco S.A. (341) para a RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5.º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, na qualidade de credor fiduciário; (iii) [•]% na conta corrente 05169-7, Agência 0910, do banco Itaú Unibanco S.A. (341) para a RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5.º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, na qualidade de credor fiduciário; e (iv) [•]% na conta corrente 05458-4, Agência 0910, do banco Itaú Unibanco S.A. (341) para a RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5.º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, na qualidade de credor fiduciário."*

Cabe ressaltar que todas e quaisquer obrigações decorrentes das contratações dos seguros contratados pelo Segurado permanecerão sob exclusiva responsabilidade do Segurado,

remanescendo com a RB Capital apenas, e tão somente, o direito às indenizações previstas nas referidas apólices, na hipótese de sinistro.

Sendo o que se apresentava para o momento, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

---

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**

---

**ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**

---

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

## **ANEXO VI**

### **Lista de Empreendimentos para Reforço**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO XIV**

---

MINUTA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL DI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM  
GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, as partes,

de um lado, como "**Fiduciante**":

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social;

de outro lado, na qualidade de "**Fiduciária**":

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social.

E, na qualidade de intervenientes anuentes:

**ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Devedora**"); e

**ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.846.029/0001-09, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Alsupra**" e, em conjunto com a Devedora, as "**Intervenientes Anuentes**").

Para os fins deste instrumento, Fiduciante, Fiduciária e Devedora, quando referidos em conjunto, serão adiante designados como "**Partes**" e, isolada e indistintamente, como "**Parte**".

**CONSIDERANDO QUE:**

- a) em [=] de [=] de 2016, a Devedora emitiu [=] ([=]) debêntures ("Debêntures"), não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, em até 2 (duas) séries, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil

reais), perfazendo o montante total de R\$[=] ([=]), em [=] de [=] de 2016 ("Data de Emissão das Debêntures"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada da Aliansce Shopping Centers S.A.*", celebrado em [=] de [=] de 2016 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), cujos recursos serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes;

b) a Fiduciante subscreverá e integralizará:

(i) a totalidade das [=] ([=]) Debêntures da 1ª série da Devedora ("Debêntures DI"), passando a ser titular dos direitos de crédito decorrentes das Debêntures DI, com valor de principal de R\$[=] ([=] 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 DI, a partir da Data de Integralização das Debêntures, correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over* extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de [=]% ([=] por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures DI, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários DI"); e

(ii) a totalidade das [=] ([=]) Debêntures da 2ª série da Devedora ("Debêntures IPCA"), passando a ser titular dos direitos de crédito decorrentes das Debêntures IPCA, com valor de principal de R\$[=] ([=]), na Data de Emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela



Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA, a partir da Data de Integralização das Debêntures, correspondente à (1) variação acumulada do IPCA, e (2) juros remuneratórios incidentes sobre o saldo devedor do valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA, correspondente a [=]% ([=] por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures IPCA, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, a atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários IPCA") e, em conjunto com os Créditos Imobiliários DI, "Créditos Imobiliários").

- c) a Fiduciante emitirá 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários, sendo uma representativa dos Créditos Imobiliários DI ("CCI DI") e a outra dos Créditos Imobiliários IPCA ("CCI IPCA") e, em conjunto com a CCI DI, as "CCI", por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), que serão custodiadas pela 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, n.º 4.200, Bloco 08, ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), conforme disposto na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei n.º 10.931");
- d) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Instrução CVM 414"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei n.º 9.514");
- e) a Fiduciante pretende ceder e a Fiduciária pretende adquirir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado entre a Fiduciante, a Fiduciária e a Devedora ("Contrato de Cessão"), com o propósito de emitir os certificados de recebíveis imobiliários das séries 128ª e 130ª da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, com lastro

na CCI DI e na CCI IPCA, representativas dos Créditos Imobiliários DI e dos Créditos Imobiliários IPCA, respectivamente ("CRI DI" e "CRI IPCA", respectivamente e, em conjunto, os "CRI"), os quais serão ofertados publicamente no mercado de capitais brasileiro, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400" e "Oferta", respectivamente);

- f) as CCI representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários integrarão o lastro dos CRI ("Emissão"), conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização*" ("Termo de Securitização");
- g) em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI DI à Fiduciária e da emissão dos CRI DI pela Fiduciária, a Fiduciante, a Devedora e a Alsupra constituirão as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias DI") em favor da Fiduciária, em garantia do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo):
- (i) a presente alienação fiduciária da Fração Ideal do Imóvel Garantia (conforme definido abaixo);
  - (ii) cessão fiduciária de [36,85]% ([trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento]) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela BSC decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Garantia, quais sejam a título exemplificativo, as receitas decorrentes dos alugueis fixos e variáveis fixados nos contratos de locação celebrados com os lojistas do Empreendimento Garantia, bem como demais receitas presentes e futuras oriundas da exploração do estacionamento, quiosques, banheiros, merchandising, luvas, outras receitas operacionais e quaisquer receitas advindas de aluguel, bem como exploração das áreas inerentes ao Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões ("Cessão Fiduciária de Recebíveis DI"), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária DI"); e
  - (iii) alienação fiduciária de [11.335.754] ([onze milhões, trezentas e trinta e cinco mil, setecentas e cinquenta e quatro]) ações ordinárias de emissão da BSC detidas pelas Fiduciárias representativas, nesta data, de [62]% ([sessenta e dois por cento]), sendo [3.360.227] (três milhões, trezentas e sessenta mil, duzentas e vinte e sete) ações ordinárias de titularidade da Alsupra e [7.975.527] ([sete milhões, novecentas

e setenta e cinco mil, quinhentas e vinte e sete]) ações ordinárias de titularidade da Devedora ("Alienação Fiduciária de Ações DI"), por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Devedora, a Alsupra, a Fiduciante e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações DI" e, em conjunto com o presente instrumento e com o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis DI, os "Contratos de Garantia DI");

- h) em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI IPCA à Fiduciária e da emissão dos CRI IPCA pela Fiduciária, a Fiduciante, a Devedora e a Alsupra constituirão as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias DI IPCA" e, em conjunto com as Garantias DI são doravante designadas como "Garantias") em favor da Fiduciária, em garantia do pagamento da totalidade das (A) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de juros, multas e penalidades relativas aos créditos decorrentes das Debêntures IPCA; e (B) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI IPCA, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes das Debêntures IPCA e excussão das Garantias IPCA, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas IPCA");
  - (i) a alienação fiduciária da fração ideal de [36,85]% ([trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos] por cento) ("Fração Ideal IPCA") do imóvel objeto da matrícula nº 8.078 do 12º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel Garantia"), onde se localiza o empreendimento comercial denominado "*Bangu Shopping*", situado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Fonseca, nº 240, bem como o respectivo terreno ("Empreendimento Garantia" e "Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA", respectivamente), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Alienação de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA");
  - (ii) cessão fiduciária de [36,85]% ([trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos] por cento)) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela BSC decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Garantia, quais sejam a título exemplificativo, as receitas decorrentes dos alugueis fixos e variáveis fixados nos contratos de locação celebrados com os lojistas do Empreendimento Garantia, bem como demais receitas presentes e futuras oriundas da exploração do estacionamento, quiosques, banheiros, merchandising, luvas, outras receitas

operacionais e quaisquer receitas advindas de aluguel, bem como exploração das áreas inerentes ao Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões ("Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA"), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária IPCA"); e

- (iii) a alienação fiduciária de [11.335.754] ([onze milhões, trezentas e trinta e cinco mil, setecentas e cinquenta e quatro]) ações ordinárias de emissão da BSC detidas pelas Fiduciantes representativas, nesta data, de [62]% ([sessenta e dois por cento]), sendo [3.360.227] (três milhões, trezentas e sessenta mil, duzentas e vinte e sete) ações ordinárias de titularidade da Alsupra e [7.975.527] ([sete milhões, novecentas e setenta e cinco mil, quinhentas e vinte e sete]) ações ordinárias de titularidade da Devedora ("Alienação Fiduciária de Ações IPCA"), por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Devedora, a Alsupra, a Fiduciante e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações IPCA" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA e com o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA, os "Contratos de Garantia IPCA" e, os Contratos de Garantia IPCA em conjunto com os Contratos de Garantia DI, são doravante denominados como "Contratos de Garantia");
- i) a RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001-76, o Banco Votorantim 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 das Nações Unidas, n.º 14.171, Torre A, 18º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.588.111/0001-03, e o Banco BTG Pactual 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, n.º 501, 6º andar, Botafogo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 30.306.294/0001-45 (em conjunto, "Coordenadores") são uma sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e foram contratados pela Fiduciária para realizar a distribuição pública dos CRI, por meio do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme e Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização*", celebrado entre a Devedora, a Fiduciária e os Coordenadores ("Contrato de Distribuição");

- j) fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão de 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 Contratos de Garantia; (viii) os boletins de subscrição dos CRI; e (ix) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta;
- k) a Fiduciante tem interesse em alienar fiduciariamente à Fiduciária a Fração Ideal do Imóvel Garantia, da mesma forma que a Fiduciária tem interesse em recebê-la em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo);
- l) a presente alienação fiduciária é constituída sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo); e
- m) as Partes dispuseram do tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas e condições constantes deste instrumento, cuja celebração é pautada pelos princípios da probidade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*" (o "Contrato"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**1.1.** Pelo presente Contrato, e em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade (i) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários DI devidos pela Devedora e cedidos pela BSC à Fiduciária; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão, à CCI DI e aos CRI DI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias DI, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas"), [observada a condição suspensiva descrita na Cláusula 1.1.1 abaixo,] a Fiduciante aliena neste ato à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretroatável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta da fração ideal de 36,85% (trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ("Fração Ideal") do Imóvel Garantia, que inclui o Empreendimento Garantia, a seguir descrito e caracterizado:

"Terreno que mede em sua totalidade 409,00m de frente para a Rua Fonseca; 334,63m do lado direito da Rua da Feira, em 8 segmentos de 10,94m em curva de concordância com a Rua Fonseca; 18,08m em curva; 11,50m em reta; 44,36m em curva; 14,25m em curva; 47,00m em reta e 3,50m em reta; fazendo chanfro com a Rua dos Açudes; 411,90m do lado esquerdo em 6 segmentos de 15,70m em curva de concordância entre a Rua Fonseca à Avenida Santa Cruz; 158,70m em reta; 63,50m; 75,00m; 24,00m e 75,00m, estes 4 últimos são perpendiculares entre si, e também com a anterior e posterior, confrontando com uma escola do Estado; 440,50m de fundos pela Rua dos Açudes. Área de ocupação medindo 30,00m de frente; 230,00m de fundos; 250,00m à esquerda e 50,00m mais 200,00m mais 200,00m à direita. Área de utilização medindo 378,00m de frente; 440,50m de fundos pela Rua dos Açudes; à esquerda pela Avenida Santa Cruz, em 6 segmentos mede 15,70m em curva mais 158,70m mais 63,50m mais 75,00m mais 24,00m mais 75,00m; à direita pela Rua da Feira em 7 segmentos mede 27,00m mais 46,20m mais 44,36m mais 47,00m mais 185,00m mais 3,50m de canto chanfrado, fechando o perímetro. Inscrição 503.161 e CL. 02.277. Sendo que o prédio, destinado a shopping center, afastado de divisas, com área total de 79.439,61m<sup>2</sup>, sofreu modificações com área acrescida de 6.747,98m<sup>2</sup>, passando a ser constituído de 250 lojas e 37 salas, além de 2.638 vagas de estacionamento, conforme numeração atribuída pela Secretaria Municipal de Urbanismo, nos termos do processo 02/360.057/2002 e certidão de habite-se expedida sob nº 09/0293/2015 em 17.12.2015, a saber:

**LOJAS:** 100, 100A, 100B, 100C, 100D, 101, 101A, 101B, 101C, 102, 102A, 102B, 102C, 103, 103A, 103B, 104, 104A, 104B, 104C, 104D, 105, 105A, 105B, 105C, 105D, 106, 106A, 106B, 106C, 106D, 107, 107A, 107B, 107C, 108, 108A, 108B, 108C, 108D, 109, 109A, 109B, 109C, 110, 110A, 110B, 111, 111A, 111B, 111C, 112, 112A, 112B, 113, 113A, 113B, 113C, 113D, 114, 114A, 114B, 115, 115A, 115B, 115C, 116, 116A, 116B, 117, 117C, 117D, 118, 118A, 119E, 119F, 119G, 119H, 119I, 119J, 120, 120A, 121F, 121G, 121H, 121I, 121J, 121K, 121L, 121M, 122, 122A, 123, 123A, 123B, 123C, 123D, 124, 124A, 125, 125A, 125B, 125C, 125D, 126, 126A, 127, 127A, 127B, 127C, 127D, 127E, 128, 128A, 128B, 128C, 129, 130, 130A, 130B, 130C, 130D, 130E, 130F, 130G, 130H, 130I, 131, 131A, 131B, 131C, 131D, 131E, 132, 132A, 132B, 132C, 133, 133A, 133B, 134, 134A, 135, 136, 136A, 137, 137A, 137B, 137C, 137D, 138, 138A, 138B, 139C, 139D, 140, 140A, 140B, 140C, 141, 141A, 141B, 141C, 141D, 142, 142A, 142B, 143, 143A, 143B, 143C, 144, 144A, 144B, 144C, 145, 145A, 145B, 145C, 145D, 145E, 146, 146A, 146B, 146C, 146D, 147, 147A, 147B, 148, 148A, 148B, 149B, 149C, 149D, 150, 150A, 150B, 151, 151A, 151B, 151C, 151D, 151E, 152, 153, 153A, 154, 155, 155A, 155B, 156, 157, 158, 158A, 159, 159A, 160, 161, 161A, 162, 162A, 163, 163A, 164, 165, 165A, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 200, 200A, 200B, 200C, 208, 209, 209A, 210, 210A, 210B, 211, 212, 212A e 212B. **SALAS:** 201, 203, 204, 205, 206, 213, 213A, 213B, 213C, 213D, 213E, 214, 214A, 214B, 214C, 214D, 214E, 214F, 214G, 214H, 214I, 214J, 216, 216A, 216B, 216C, 216D,

216E, 216F, 216G, 216H, 216I, 217, 218, 300, 301 e 302. **VAGAS DE GARAGEM:** O empreendimento possui 2.638 vagas para estacionamento, descobertas, localizadas no pavimento de acesso. As unidades tiveram habite-se em épocas distintas, como segue: **Habite-se concedido em 24/10/2007: LOJAS** 100, 100A, 100B, 100C, 100D, 101, 101A, 101B, 101C, 102, 102A, 102B, 102C, 103, 103A, 103B, 104, 104A, 104B, 104C, 104D, 105, 105A, 105B, 105C, 105D, 106, 106A, 106B, 106C, 106D, 107, 107A, 107B, 107C, 108, 108A, 108B, 108C, 109, 109A, 109B, 109C, 110, 110A, 110B, 111, 111A, 111B, 111C, 112, 112A, 112B, 113, 113A, 113B, 113C, 113D, 114, 114A, 114B, 115, 115A, 115B, 116, 116A, 116B, 117, 117C, 117D, 118, 118A, 120, 120A, 122, 122A, 123, 123A, 123B, 123C, 123D, 124, 124A, 125, 125A, 125B, 125C, 126, 126A, 127, 127A, 127B, 127C, 128, 128A, 128B, 128C, 129, 130, 130A, 130B, 130C, 130D, 130E, 130F, 130G, 130H, 130I, 131, 131A, 131B, 131C, 131D, 131E, 132, 132A, 132B, 132C, 133, 133A, 134, 135, 136, 136A, 137, 137A, 137B, 138, 138A, 138B, 140, 140A, 140B, 140C, 141, 141A, 141B, 141C, 141D, 142, 142A, 142B, 143, 144, 144A, 144B, 144C, 145, 145A, 145B, 145C, 145D, 146, 146A, 146B, 146C, 147, 147A, 147B, 148, 148A, 148B, 150, 150A, 150B, 151, 151A, 151B, 151C, 151D, 151E e 173; **Habite-se concedido em 20/12/2007: LOJAS** 108D, 115C, 125D, 127D, 127E, 137C, 137D, 143A, 143B, 143C, 145E, 149B e 149C; **Habite-se concedido em 20/07/2010: LOJA 154; Habite-se concedido em 02/12/2010: LOJAS** 153, 153A, 156, 157, 158, 158A, 159, 159A, 160, 161, 161 A, 162, 162A, 163, 163A, 164, 165, 165A, 166, 167, 168, 169, 170, 171 e 172; **Habite-se concedido em 13/10/2014: LOJA 155B; Habite-se concedido em 20/03/2015: LOJAS** 155 e 155A; **Habite-se concedido em 29/05/2015: LOJAS** 174, 200, 200A, 200B, 200C, 208, 209, 209A, 210, 210A, 210B, 211, 212, 212A e 212B; **Habite-se concedido em 16/12/2015: LOJAS** 119E, 119F, 119G, 119H, 119I, 119J, 121F, 121G, 121H, 121I, 121J, 121K, 121L, 121M, 133B, 134A, 139C, 139D, 146D, 149D e 152; **Habite-se concedido em 11/02/2008: SALA** 300; **Habite-se concedido em 03/07/2009: SALAS** 201, 203, 204, 205 e 206; **Habite-se concedido em 26/01/2012: SALAS** 213, 214, 216, 217 e 218; **Habite-se concedido em 01/03/2012: SALAS** 213A, 213B, 213C, 213D, 213E, 214A, 214B, 214C, 214D, 214E, 214F, 214G, 214H, 214I, 214J, 216A, 216B, 216C, 216D, 216E, 216F, 216G, 216H e 216I; **Habite-se concedido em 16/12/2015: SALAS** 301 e 302."

[Nota: Pendente Bookbuilding.]

[1.1.1. Sem prejuízo de o presente Contrato vincular as Partes desde a data de sua assinatura, a eficácia da presente alienação fiduciária da Fração Ideal está condicionada de forma suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, ao registro do termo de liberação da alienação fiduciária e demais registros e averbações/registros relacionados existentes sobre a fração ideal de [=]% ([=] por cento) do Imóvel Garantia, objeto do AV.

03 e AV. 04 da matrícula do Imóvel Garantia, no competente Cartório de Registro de Imóveis ("Condição Suspensiva").

**1.1.2.** Para fins de satisfação da Condição Suspensiva, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária uma cópia da certidão de matrícula do Imóvel Garantia, comprovando o cancelamento dos ônus existentes no Imóvel referidos na Cláusula 1.1.1 acima. As Partes concordam que, após a satisfação da Condição Suspensiva, a presente alienação fiduciária se tornará automaticamente eficaz, independentemente de aditamento ao presente Contrato. Sem prejuízo do ora exposto, a Fiduciante se compromete a assinar eventuais aditamentos ao presente Contrato, com o objetivo de tornar eficaz a presente garantia, caso seja exigido pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.]

**1.1.3.** As Partes estabelecem ainda, de comum acordo, que a parcela das Obrigações Garantidas garantida pela presente alienação fiduciária é o valor determinado na Cláusula 6.7 abaixo, como sendo o valor de alienação da propriedade da Fração Ideal do Imóvel Garantia.

**1.1.4.** A presente alienação fiduciária abrange a Fração Ideal do Imóvel Garantia e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nele já realizadas ou que venham a ser realizadas, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas.

**1.1.5.** Não obstante o estabelecido na Cláusula 1.1.4 acima, caso seja realizada qualquer expansão no Empreendimento Garantia, que torne a área bruta locável ("ABL") superior à [=]m² ("ABL Atual"), incluindo, mas não se limitando, ao aumento do espaço construído do Empreendimento Garantia, bem como a construção de torre de salas comerciais ("Expansão"), a Fiduciária deverá:

- (i) liberar da presente Alienação Fiduciária a fração ideal do Imóvel Garantia que corresponder à Expansão, de forma a reduzir a Fração Ideal de maneira proporcional ao acréscimo realizado pela Expansão no Empreendimento Garantia, em até 15 (quinze) dias após a apresentação pela Fiduciante à Fiduciária de ("Prazo de Liberação da Expansão"): (a) laudo de avaliação elaborado por uma das Empresas de Avaliação (conforme abaixo definidas) que comprove que o valor da Fração Ideal não sofrerá qualquer redução após a liberação da fração ideal do Imóvel Garantia que corresponde à Expansão, e (b) cópia do habite-se que comprove o término da construção da Expansão, bem como a ABL da Expansão; e



- (ii) liberar da Cessão Fiduciária de Recebíveis todos os direitos creditórios que sejam decorrentes da exploração da Expansão, até o término do Prazo de Liberação da Expansão.

**1.1.5.1.** A liberação da Expansão, nos termos estabelecidos na Cláusula 1.1.5 acima, está sujeita a que a Fiduciante não incorra na necessidade de Reforço (conforme abaixo definido).

**1.1.6.** A Fiduciante poderá, independentemente de aprovação da Fiduciária, ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar a fração ideal do Imóvel Garantia não abrangida por este Contrato.

**1.1.6.1** Para os fins da Cláusula 1.1.6 acima, a Fiduciária compromete-se neste ato, independentemente de aprovação dos titulares dos CRI, a assinar, conforme solicitação da Fiduciante, todos os documentos necessários perante as repartições públicas federais, estaduais e municipais, especialmente, mas não exclusivamente, a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro/RJ e demais órgãos competentes, tal qual o Registro de Imóveis competente, com o objetivo único e exclusivo de praticar qualquer ato previsto na Cláusula 1.1.6 acima.

**1.2.** A transferência da propriedade fiduciária da Fração Ideal do Imóvel Garantia, na forma da Cláusula 1.1 acima, operar-se-á mediante o registro da presente alienação fiduciária de imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente e subsistirá até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.

**1.2.1.** O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa em exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

**1.3.** Por força deste Contrato, **[observada a Condição Suspensiva,]** a Fiduciante cede e transfere à Fiduciária, sem reservas, a propriedade fiduciária e a posse indireta da Fração Ideal do Imóvel Garantia, enquanto vigorar a presente alienação fiduciária, reservando a posse direta em seu nome, assegurando, enquanto adimplente, a livre utilização da Fração Ideal do Imóvel Garantia para a destinação prevista neste Contrato e, por sua vez, obrigando-se por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

**1.4.** As Partes autorizam e requerem, desde já, que o Oficial de Registro de Imóveis competente proceda a todos os registros e averbações necessários à formalização presente alienação fiduciária, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

**1.5.** A Fiduciante apresentou à Fiduciária nesta data a certidão de matrícula do Imóvel Garantia, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

**1.5.1.** Ainda para fins de registro, a Fiduciante apresentou, neste ato, a [Certidão Positiva com Efeito de Negativa] de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, em [ ] de [ ] de 2016, com validade até [ ] de [ ] de 2016, sob o nº [ ], cuja cópia consta no Anexo I deste Contrato.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

**2.1.** As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, que as Obrigações Garantidas apresentam as características constantes do Anexo II a este Contrato.

**2.2.** As Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão de Debêntures, da qual este Contrato faz parte integrante e inseparável para todos os fins e efeitos de direito.

## **CLÁUSULA TERCEIRA - REGISTRO**

**3.1.** A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a realizar o protocolo para registro deste Contrato até a primeira Data de Integralização das Debêntures no [4]º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.

**3.1.1.** A Fiduciante deverá encaminhar à Fiduciária: (i) cópia digitalizada da prenotação do presente Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, até a Data de Integralização das Debêntures ou no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura de qualquer aditamento; e (ii) cópia digitalizada do presente Contrato ou de qualquer aditamento devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 90 (noventa) dias corridos a contar de sua respectiva data de assinatura, observado o estabelecido na Cláusula 3.1.2 abaixo.

**3.1.2.** Exclusivamente na hipótese do Cartório de Registro de Imóveis competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências ou de atrasos provocados pelo próprio Cartório de Registro de Imóveis competente ou por quaisquer terceiros, sem que haja culpa da Fiduciante e desde que a Fiduciante comprove à Fiduciária que atuou diligentemente no processo de registro e/ou de cumprimento de exigências eventualmente realizadas pelo

Cartório de Registro de Imóveis, o prazo mencionado no item (ii) da Cláusula 3.1.1 acima será automaticamente prorrogado por até 2 (dois) iguais períodos de 45 (quarenta e cinco) dias corridos, exclusivamente para o cumprimento das referidas exigências, devendo a Fiduciante manter válida a prenotação durante todo o período de cumprimento das exigências.

**3.1.3.** Caso o presente Contrato não seja registrado pela Fiduciante, nos termos das Cláusulas 3.1.1 e 3.1.2 acima, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da sua assinatura (“Prazo de Registro”), a Devedora deverá, direta ou indiretamente por meio de suas subsidiárias, outorgar para a Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas, uma garantia de cessão fiduciária de Investimentos Permitidos (conforme abaixo definidas), substancialmente na forma do Anexo III, em montante correspondente a: (i) 10% (dez por cento) do saldo devedor dos CRI, em até 15 (quinze) dias contados da data de término do Prazo de Registro; e (ii) 10% (dez por cento) do saldo devedor dos CRI, por cada período adicional de 30 (trinta) dias após data de término do Prazo de Registro (“Período Adicional de Registro”), em até 15 (quinze) dias após o decurso de cada Período Adicional de Registro.

**3.1.3.1.** Para os fins do presente Contrato o termo definido “Investimentos Permitidos” compreende: (a) títulos públicos federais, com liquidez diária; (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no Brasil; e (c) operações compromissadas, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.

**3.1.3.2.** Uma vez registrado o presente Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, a garantia constituída nos termos desta Cláusula 3.1.3 estará automaticamente liberada, sendo que a Fiduciária deverá transferir o montante dos Investimentos Permitidos que tiver sido dado em garantia, líquido de tributos, para a conta corrente que previamente for indicada pela Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de apresentação à Fiduciária de comprovante do registro do presente Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**3.1.3.3.** Caso, após 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data de assinatura deste Contrato, não tenha sido efetivado o registro do presente Contrato

no Cartório de Registro de Imóveis competente, ou a qualquer momento seja verificada a impossibilidade do registro em decisão final da qual não cabe impugnação, a Devedora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório Total (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), de acordo com os termos e condições estabelecidos na Cláusula 6.3 da Escritura de Emissão. Adicionalmente, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar à Fiduciária que seja realizado o resgate dos Investimentos Permitidos e determinar que os recursos decorrentes do referido resgate sejam utilizados no pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório Total (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures).

**3.2.** A Fiduciante, neste ato, irrevogavelmente nomeia a Fiduciária como mandatária, nos termos dos artigos 653 e seguintes do Código Civil, com os mais amplos poderes para atender a eventuais exigências do Cartório de Registro de Imóveis competente, tomando todas as providências necessárias ao registro deste Contrato, podendo, inclusive, celebrar qualquer instrumento público ou particular. A Fiduciária poderá substabelecer os poderes que lhe são outorgados nos termos desta Cláusula para qualquer terceiro que na qualidade de cessionário da Fiduciária se torne titular da garantia constituída por este Contrato. A nomeação da Fiduciária como procuradora nos termos deste Contrato deverá ser considerada realizada em benefício da Fiduciária, sendo irrevogável e irretroatável nos termos do artigo 684, e com poderes para atuar em causa própria, nos termos do artigo 117, ambos do Código Civil. A Fiduciante se compromete a, automaticamente e independente de qualquer solicitação da Fiduciária, enviar uma procuração atualizada até 15 (quinze) dias úteis antes da data de vencimento da procuração anterior, renovando, desta forma, a procuração ora outorgada por meio de instrumento de procuração em separado, nos termos do Anexo IV.

#### **CLÁUSULA QUARTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

**4.1.** Cada Parte presta à outra as declarações e garantias previstas nesta Cláusula, as quais são verdadeiras, completas e precisas na presente data:

- a) é sociedade legalmente constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;
- b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar e executar o presente Contrato em todos os seus termos;
- c) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações que ora assume (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; (iii) não

infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (iv) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza;

- d) o presente Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os seus termos; e
- e) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade.

**4.2.** A Fiduciante declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:

- a) é a legítima titular da Fração Ideal do Imóvel Garantia, ora cedida em alienação fiduciária em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas;
- b) a Fração Ideal do Imóvel Garantia está completamente livre e desembaraçada de quaisquer ônus reais ou pessoais, legais ou convencionais, judiciais ou extrajudiciais, exceto com relação à alienação fiduciária objeto deste Contrato[e pelo percentual da Fração Ideal a ser liberado da garantia de alienação fiduciária, nos termos da Cláusula 1.1.1 acima, para que seja implementada a Condição Suspensiva]; [Nota: Inserir em caso do exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar.]
- c) o Imóvel Garantia é objeto de tombamento previsto na Lei Municipal do Rio de Janeiro nº 3.086, de 2 de agosto de 2000 ("Tombamento");
- d) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- e) as discussões sobre o objeto do presente Contrato foram conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- f) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados;
- g) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;

- h) foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e são capazes de assumir tais obrigações, riscos e encargos;
- i) não há qualquer fato, disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, quaisquer obrigações, restrições, discussões judiciais de qualquer natureza, que impeça ou restrinja o direito de celebrar este Contrato ou alienar fiduciariamente a Fração Ideal do Imóvel Garantia em garantia das Obrigações Garantidas;
- j) não constituirá sobre a Fração Ideal do Imóvel Garantia quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, com exceção do disposto neste Contrato;
- k) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente ao Imóvel Garantia;
- l) possui, sob responsabilidade civil e criminal, patrimônio suficiente para garantir eventuais obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;
- m) não tem conhecimento da existência contra o Imóvel Garantia de questões ambientais e sociais incluindo, mas não se limitando a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água; depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais; conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança, sendo certo que qualquer das questões mencionadas nesta alínea que venha a surgir será sanada pela Fiduciante em prazo razoável, de forma que o Imóvel Garantia não será afetado;
- n) conduz seus negócios e operações em cumprimento a todas as leis e regulamentos aplicáveis e estão devidamente qualificados ou registrados para o exercício das suas atividades;
- o) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos, procedimentos arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante ou

contra a Devedora, em qualquer instância ou tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel Garantia ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato;

- p) não tem conhecimento da existência de danos ambientais, restrições urbanísticas, sanitárias de acesso ou segurança no Empreendimento Garantia que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel Garantia ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato, exceto com relação ao Tombamento e pela notificação nº SARATNOT/01010523 recebida pela Fiduciante no âmbito do processo nº E-07/201.963/2004 junto ao INEA – Instituto Estadual do Ambiente;
- q) não há processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, o Empreendimento Garantia que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel Garantia ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato;
- r) cumpre e faz suas respectivas subsidiárias, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846/13, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (i) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (ii) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (iii) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (iv) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas da Fiduciante, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (v) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente a Fiduciária; e
- s) não existem, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico, condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil.

**4.3.** As declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato são válidas e a Fiduciante envidará seus melhores esforços para mantê-las válidas até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

**4.3.1.** A Fiduciante se compromete a notificar a Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, sobre qualquer alteração das declarações prestadas na Cláusula 4.2 acima que as torne inverídicas, incompletas, inválidas, imprecisas e/ou incorretas.

**4.3.2.** A falsidade de qualquer das declarações prestadas neste título ou o descumprimento de quaisquer das obrigações previstas na Cláusula 4.2 acima permitirá que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

**4.4.** A Fiduciante se obriga a manter o Imóvel Garantia no mínimo em igual estado de conservação, segurança e utilização em que se encontram na presente data.

**4.4.1.** A Fiduciante obriga-se a informar por escrito à Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, a ocorrência de qualquer fato relevante com relação ao Imóvel Garantia, bem como a defender o referido imóvel de todo e qualquer ato de esbulho ou turbacão ou de qualquer evento que venha a provocar a sua desvalorização.

**4.5.** Ressalvado pelas eventuais sublocações e cessões de uso de área a lojistas do Empreendimento Garantia, a Fiduciante somente poderá transmitir os direitos de que é titular sobre a Fração Ideal do Imóvel Garantia, caso obtenha prévia e expressa anuência da Fiduciária, e o terceiro adquirente assuma integralmente as obrigações previstas neste Contrato.

**4.6.** A Fiduciante obriga-se a pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos ao Imóvel Garantia, incluindo, mas não se limitando a, as despesas relacionadas com (a) manutenção, segurança, conservação, tributos, tais como Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, ou (b) a quaisquer outros impostos, taxas, contribuições e encargos que possam incidir sobre o Imóvel Garantia e pagamentos devidos aos demais prestadores de serviço público, incluindo mas não se limitando a luz, água, gás e telefone. Caso a Fiduciante não realize os pagamentos previstos nesta Cláusula e desde que o pagamento em questão não seja objeto de questionamento judicial ou administrativo pela Fiduciante, a Fiduciária poderá pagar tais tributos, despesas e encargos e solicitar o correspondente reembolso pela Fiduciante, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação neste sentido.

**4.6.1.** A Fiduciária poderá, a qualquer tempo e mediante aviso com até 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, exigir a apresentação dos comprovantes dos pagamentos realizados nos termos da Cláusula 4.6 acima.



**4.7.** A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes da presente alienação fiduciária, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Oficial de Registro de Imóveis e de Registro de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.

**4.8.** A Fiduciária, ou pessoas por esta indicadas, terão livre acesso ao Imóvel Garantia e toda a documentação a ele relacionada, com a finalidade de vistoriar e fiscalizar a sua situação, desde que previamente agendada com a Fiduciante, sendo certo que, no caso de encontrar irregularidades, a Fiduciária poderá adotar as medidas administrativas e/ou judiciais necessárias ao fiel cumprimento das obrigações assumidas no presente Contrato, bem como determinar prazo para que tais irregularidades sejam sanadas, desde que o referido prazo seja razoável.

**4.9.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante obriga-se a:

- a) manter, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a presente alienação fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição;
- b) outorgar e manter válida até a extinção deste Contrato uma procuração pública, a qual será renovada anualmente, independente de qualquer solicitação ou notificação, pela Fiduciante com antecedência de 15 (quinze) dias úteis de seu vencimento, na forma do Anexo IV a este Contrato, irrevogável e irretratável, conforme o artigo 684, e com poderes para atuar em causa própria, nos termos do artigo 117, ambos do Código Civil Brasileiro;
- c) efetuar a renovação, sempre antes de seu vencimento, das apólices de seguro previstas na Cláusula 4.13 abaixo e apresentar à Fiduciária (i) comprovante de pagamento de tal renovação na data de vencimento da apólice vigente; e (ii) a apólice renovada, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de vencimento da apólice vigente;
- d) a seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos e/ou registros, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (i) proteger o Imóvel Garantia; (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato; e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

- e) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária na qual declare que ocorreu e/ou persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções por escrito emanadas da Fiduciária para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída;
- f) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, necessárias (i) à assinatura deste Contrato; e (ii) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- g) resguardar e a manter imune a Fiduciária de eventuais litígios oriundos de ações judiciais ou procedimentos administrativos que possam, de qualquer forma, comprometer a alienação fiduciária objeto deste Contrato;
- h) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar, no todo ou em parte, este Contrato e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar imediatamente, a partir do momento em que tomar conhecimento, a Fiduciária da ação, procedimento e processo em questão, bem como seu objeto e as medidas tomadas pela Fiduciante;
- i) não ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar a Fração Ideal do Imóvel Garantia em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, ressalvada a possibilidade de celebrar contratos de locação e eventuais sublocações e cessões de uso de área a lojistas do Empreendimento Garantia, os quais ficam, desde já, expressamente autorizados;
- j) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições, responsabilizando-se a Fiduciante integralmente pelo cumprimento deste Contrato;
- k) respeitar por toda a vigência deste Contrato a legislação e regulamentação relacionadas ao meio ambiente, à saúde e segurança ocupacional e, quando aplicável, a questões sanitárias, bem como declara que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre

as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação Socioambiental"); e

- l) **(i)** cumprir de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o funcionamento do Imóvel Garantia; **(ii)** cumprir de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas a saúde e segurança do trabalho; e **(iii)** não se utilizar de trabalho infantil ou análogo a escravo. Adicionalmente, a Fiduciante se obriga, durante a vigência deste título, a:
- I. cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando ao Fiduciário, sempre que por este solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas nesta Cláusula;
  - II. envidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas a segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo;
  - III. comunicar a Fiduciária, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o funcionamento do Imóvel Garantia;
  - IV. não utilizar os recursos da Escritura de Emissão de Debêntures em desacordo com as finalidades lá previstas, em especial para o desenvolvimento de atividade de pesquisa ou projeto voltados para obtenção de Organismos Geneticamente Modificados - OGM e seus derivados ou avaliação de biosegurança desses organismos, o que engloba, no âmbito experimental, a construção, cultivo, produção, manipulação, transporte, transferência, importação, exportação, armazenamento, pesquisa, comercialização, consumo, liberação no meio ambiente e ao descarte de OGM e seus derivados;

- V. manter a Fiduciária indene contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas a saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarcir-lo de quaisquer quantias que venha a desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes deste título;
  - VI. monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da emissão das Debêntures; e
  - VII. monitorar seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito a impactos ambientais, respeito às legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil.
- m) contabilizar a presente Alienação Fiduciária na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;
- n) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar os Imóveis e toda a documentação a eles relacionada, desde que notificada pela Fiduciária com antecedência de, no mínimo, 3 (três) dias úteis, sendo que a referida inspeção será realizada em horário comercial do Empreendimento Garantia; e
- o) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, presentes ou futuros ("Tributos"), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída e sobre o Imóvel Garantia, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato, observada a possibilidade da Fiduciante questionar a cobrança dos Tributos, na esfera administrativa e judicial, de acordo com os prazos estabelecidos na legislação aplicável.
- 4.9.1.** O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas nesta Cláusula permitirá que a Fiduciária considere as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas, observados os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures.

**4.9.2** A Fiduciante declara que, com base em diligências apropriadas, o Empreendimento Garantia não apresenta indícios de qualquer tipo de contaminação, em relação a qual a legislação ou regulamentação vigente requeira ações de intervenção ou remediação.

**4.9.3.** A Fiduciante obriga-se a cumprir com as obrigações oriundas da Legislação Socioambiental, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças, autorizações, permissões, certificados, registros, etc.) nela prevista, e manter as licenças, autorizações, outorgas ambientais e demais certificados e registros necessários ao regular desempenho de suas atividades em plena vigência e eficácia.

**4.11.** Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel Garantia, a Fiduciária, como proprietária da Fração Ideal do Imóvel Garantia, ainda que em caráter resolúvel, ou os seus cessionários, serão os únicos e exclusivos beneficiários da justa e prévia indenização paga pelo Poder Expropriante, até o limite do saldo das Obrigações Garantidas, devendo restituir à Fiduciante o valor que ultrapassar o saldo das Obrigações Garantidas.

**4.11.1.** A Fiduciante deverá repassar ou ressarcir, conforme o caso, quaisquer valores recebidos de indenização paga pelo Poder Expropriante à Fiduciária, em até 1 (um) Dia Útil contado do seu recebimento ("Prazo de Repasse"), sob pena de, na hipótese de não cumprimento, arcar com o pagamento de multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre os referidos valores, apurados desde o término do Prazo de Repasse até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nesta Cláusula, incluindo o pagamento destes encargos. A Fiduciante será, para todos os efeitos legais, depositária dos valores recebidos de indenização paga pelo Poder Expropriante enquanto estes estejam em seu poder.

**4.12.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.11 acima, na hipótese de o Imóvel Garantia deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial, ocorrência de trânsito em julgado de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, em sede de arresto, sequestro ou penhora que recaia sobre a Fração Ideal ou a totalidade do Empreendimento Garantia, bem como tornar-se inábil ou impróprio para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, o que, em quaisquer das referidas hipóteses deverá ser constatado mediante a elaboração de laudo de avaliação, a Fiduciante deverá, sob pena de ser decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, apresentar à Fiduciária novos bens em substituição ou reforço da presente Garantia Fiduciária no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de comunicação da Fiduciária, conforme o caso, na qual conste laudo de avaliação confirmando a diminuição ou deterioração da Garantia Fiduciária, providenciado pela Fiduciária, conforme o caso, junto a uma das Empresas de Avaliação (conforme abaixo definidas), às expensas do patrimônio separado dos CRI.

**4.12.1.** Os novos bens oferecidos em garantia ficarão sujeitos a livre apreciação pela Fiduciária e pelos titulares dos CRI, de acordo com as determinações dos titulares dos CRI, sendo que não poderão ser rejeitados imotivadamente. Caso a Fiduciária e/ou os titulares dos CRI, motivadamente, não os aceitem, poderão decretar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

**4.12.2.** A Fiduciante deverá, sob pena de ser decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, registrar a garantia sobre os novos bens oferecidos em garantia nos Registros de Imóveis competentes em até 90 (noventa) dias após o recebimento de comunicação da Fiduciária e/ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, confirmando a aceitação dos novos bens oferecidos em garantia, aplicando-se aqui também o disposto na Cláusula 3.1.2.

**4.13.** Nos termos do § 4º do artigo 27 da Lei nº 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

**4.13.1.** Na hipótese de a propriedade da Fração Ideal do Imóvel Garantia se consolidar em nome da Fiduciária, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao eventual saldo que sobejar, depois de deduzidos todo o saldo da dívida decorrente das Obrigações Garantidas e demais acréscimos legais, sendo que, não havendo a venda da Fração Ideal do Imóvel Garantia no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

**4.14.** Por meio do presente Contrato, a Fiduciante se obriga a endossar proporcionalmente à fração ideal do Imóvel Garantia objeto deste Contrato ou fazer com que endosse, em até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da presente data, em favor da Fiduciária, mediante envio de notificação à(s) seguradoras, nos termos do Anexo V a este instrumento ("Endosso"), as seguintes apólices de seguro referentes ao Empreendimento Garantia (em conjunto, as "Apólices de Seguro"): (i) apólice de seguro patrimonial do Empreendimento Garantia, com a finalidade de estabelecer a indenização a ser paga, caso os condôminos do Empreendimento Garantia decidam por não reconstruí-lo em caso de sinistro ("Seguro Patrimonial"); e (ii) apólice de seguro de perda de receitas pelo Empreendimento Garantia, com a finalidade de estabelecer a indenização a ser paga, caso seja verificada a perda temporária ou definitiva de receitas pelo Empreendimento Garantia em caso de sinistro ("Seguro de Perda de Receitas" e, em conjunto com o Seguro Patrimonial, "Seguro").

**4.14.1.** Sem prejuízo do Endosso, fica desde já estabelecido que todas e quaisquer obrigações decorrentes das contratações dos seguros mencionados na Cláusula 4.14 acima, permanecerão sob a responsabilidade exclusiva da Fiduciante, remanescendo com a

Fiduciária apenas o direito às indenizações previstas nas referidas apólices, em caso de sinistro.

**4.14.2.** Em observância ao quanto previsto no artigo 785, parágrafo primeiro, do Código Civil Brasileiro, a Fiduciante e a Fiduciária assinam, neste ato, o aviso do Endosso, nos termos do Anexo V a este instrumento, o qual deverá ser encaminhado, pela Fiduciante, à seguradora contratada, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados desta data.

**4.14.3.** Todos os custos oriundos da contratação, manutenção e renovação dos seguros mencionados na Cláusula 4.14 acima correrão por conta da Fiduciante. A Fiduciária não terá nenhuma responsabilidade quanto a prejuízos eventualmente decorrentes de qualquer omissão ou irregularidade, seja na contratação ou na renovação dos referidos seguros, seja na previsão das hipóteses de cobertura dos riscos.

**4.14.4.** Tendo ocorrido sinistro total ou parcial dos seguros mencionados na Cláusula 4.14 acima e a seguradora contratada tenha deixado de pagar a indenização devida, mediante negativa expressa com fundamento na respectiva apólice, as Obrigações Garantidas serão consideradas antecipadamente vencidas para todos os fins e efeitos.

**4.14.5.** Na hipótese de sinistro parcial, a indenização do Seguro Patrimonial será utilizada pela Fiduciante para reconstrução da parte do Imóvel Garantia atingida pelo sinistro, até o limite do valor indenizado, desde que o prazo estimado para conclusão de tal reconstrução, de acordo com o cronograma físico elaborado à época pela construtora contratada, seja igual ou inferior ao período de cobertura do Seguro de Perda de Receitas.

**4.14.6.** Caso o prazo estimado para conclusão da reconstrução seja superior ao período de cobertura do Seguro de Perda de Receitas, a Fiduciária utilizará a indenização do Seguro Patrimonial, na proporção da fração ideal do Imóvel Garantia objeto deste Contrato, para pagamento das Obrigações Garantidas, vencidas antecipadamente nos termos da Cláusula 7.3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, podendo ainda a Fiduciária, a seu critério, solicitar a substituição ou reforço da garantia nos termos dos Documentos da Operação.

**4.14.7.** Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula 4.14 e seus subitens, (i) na hipótese de sinistro total a indenização do Seguro Patrimonial, e (ii) na hipótese de sinistro parcial ou total a indenização do Seguro de Perda de Receitas, na proporção da fração ideal objeto deste Contrato, será depositada na conta corrente n.º 05169-7, agência 0910, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciária, vinculada ao patrimônio separado dos CRI DI ("Conta Centralizadora DI").

**4.14.8.** Nos termos da Cláusula 4.14.6 acima, caso seja declarado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula 7.3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Fiduciante se compromete a transferir para a Fiduciária os valores recebidos em virtude da indenização do Seguro Patrimonial, mediante depósito na Conta Centralizadora DI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da declaração de vencimento antecipado acima prevista.

**4.14.9.** Na hipótese de sinistro total ou de sinistro parcial prevista na Cláusula 4.14.6 acima em que seja declarado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a indenização do Seguro Patrimonial, na proporção da fração ideal do Imóvel Garantia objeto deste Contrato, será utilizada pela Fiduciária, a seu critério, para pagamento das Obrigações Garantidas, vencidas antecipadamente nos termos da Cláusula 7.3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso não seja declarado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá repassar a indenização recebida em virtude do Seguro Patrimonial para a Fiduciante para reconstrução do Imóvel Garantia, caso em que deverá haver reforço da garantia na forma prevista nos Documentos da Operação.

**4.15.** A Fiduciária reconhece e concorda, neste ato, que a Fiduciante poderá realizar uma reorganização societária que envolva cisão, fusão ou incorporação da Fiduciante, da Alsupra e/ou da Aliance e que resulte na transferência de fração ideal ou da totalidade do Imóvel Garantia, direta ou indiretamente, para a Aliance ou para a Alsupra ("Reorganização Societária").

**4.15.1.** Na hipótese de realização da Reorganização Societária, a presente alienação fiduciária permanecerá válida em todos os seus termos e condições, para todos os fins e efeitos, sendo certo que a Devedora e a Alsupra assumirão todas as obrigações da Fiduciante conferidas no âmbito deste instrumento.

**4.15.2.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.15.1 acima, as Partes comprometem-se a celebrar e levar a registro junto ao cartório de registro de imóveis competente todo e qualquer documento necessário à formalização da transferência da titularidade do Imóvel Garantia ou de sua fração ideal, conforme o caso, e manutenção da presente garantia fiduciária, independentemente de prévia aprovação dos titulares de CRI, devendo a Fiduciante arcar com todas as despesas relacionadas.

## **CLÁUSULA QUINTA - MORA E INADIMPLEMENTO**

**5.1.** A verificação de qualquer Evento de Inadimplemento (conforme definido na Cláusula 5.1.1 abaixo), acarretará à Fiduciante, conjunta e solidariamente com a Devedora, a responsabilidade pelo pagamento do principal e acessórios pactuados na Escritura de Emissão de Debêntures, além das



despesas necessárias à execução desta alienação fiduciária, tais como publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, se houver, bem como honorários advocatícios, caso venham a ser tomadas as medidas judiciais necessárias ao cumprimento deste Contrato.

**5.1.1.** Para fins do presente Contrato, é considerado um evento de inadimplemento a ocorrência de qualquer vencimento antecipado automático ou a declaração de vencimento antecipado das Debêntures após a ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado não automático (cada um, um "Evento de Inadimplemento").

**5.2.** Na ocorrência de um Evento de Inadimplemento e expirado eventual prazo de cura previsto nos respectivos instrumentos constitutivos, de acordo com o artigo 26, § 2º, da Lei nº 9.514, a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, iniciar o procedimento de excussão da presente alienação fiduciária por meio da intimação enviada à Fiduciante, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514.

**5.3.** A Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do artigo 26, § 1º da Lei 9.514, mediante o pagamento das obrigações vencidas e não pagas, bem como das que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições.

**5.4.** O simples pagamento do valor das Obrigações Garantidas vencido, sem atualização monetária e os demais acréscimos pactuados, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais valores, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

**5.5.** O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) a intimação será requerida pela Fiduciária ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, em benefício e em nome dos titulares dos CRI, ao Oficial do Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
- b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o Imóvel Garantia, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel Garantia, ou do domicílio de quem deva recebê-la ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante ou por quem deva receber a intimação;

- c) a intimação será feita à Fiduciante a seus representantes legais ou a seus procuradores regularmente constituídos;
- d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto ou não sabido, certificado pelo Oficial de Registro de Imóveis ou pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel Garantia;
- e) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao Oficial de Registro de Imóveis competente cheques administrativos, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária, na proporção de seus créditos, ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo subitem (ii) anterior, a entrega do cheque ao Oficial de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer ao Oficial de Registro de Imóveis que certifique a não purgação da mora e promova a consolidação da propriedade da Fração Ideal do Imóvel Garantia em nome da Fiduciária; e
- f) caberá à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança de intimação.

**5.6.** Purgada a mora perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, a presente alienação fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas.

**5.6.1.** Em não se tratando da hipótese de exigência imediata da totalidade do valor das Obrigações Garantidas, eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação da mora deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com os demais débitos que eventualmente se vencerem após a purgação da mora.

**5.7.** O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante depois de devidamente comunicada nos termos acima previstos, bastará para a configuração de sua mora.

**5.8.** Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Fiduciária, com a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), requerer ao Oficial de Registro de Imóveis competente que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária, a propriedade plena da Fração Ideal do Imóvel Garantia, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos no presente Contrato.

**5.9.** Nas hipóteses de consolidação da propriedade da Fração Ideal do Imóvel Garantia em nome da Fiduciária, a Fiduciante deverá restituir a posse sobre a Fração Ideal do Imóvel Garantia em até 30 (trinta) dias após a consolidação em nome da Fiduciária.

**5.10.** Não ocorrendo a restituição da posse da Fração Ideal do Imóvel Garantia, no prazo e forma ajustados na Cláusula 5.9 acima, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive o respectivo adquirente em leilão, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrícula do Imóvel Garantia, a consolidação da titularidade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência das vendas da Fração Ideal do Imóvel Garantia no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente e demais despesas previstas neste Contrato.

## **CLÁUSULA SEXTA - LEILÃO EXTRAJUDICIAL E VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO**

**6.1.** Uma vez consolidado o domínio pleno da Fração Ideal do Imóvel Garantia na pessoa da Fiduciária, por força da mora, a Fração Ideal do Imóvel Garantia deverá ser alienada pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos neste Contrato e na Lei nº 9.514, nos termos e condições abaixo:

- a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- b) o primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da propriedade da Fração Ideal do Imóvel Garantia em nome da Fiduciária, devendo a Fração Ideal do Imóvel Garantia ser ofertada no primeiro leilão pelo valor estabelecido nas Cláusulas 6.7 a 6.7.4 abaixo;

- c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme alínea "b" acima, a Fração Ideal do Imóvel Garantia será ofertada em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, pelo valor das Obrigações Garantias atualizado com todos os encargos que incidirem até a data do segundo leilão e, ainda, acrescido das despesas, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514;
- d) os públicos leilões serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel Garantia. O primeiro leilão será realizado em 10 (dez) dias contados da primeira publicação. Assim, à vista da legislação aplicável, a primeira publicação ocorrerá, no máximo, 20 (vinte) dias após a data de averbação da consolidação da propriedade da Fração Ideal do Imóvel Garantia em nome da Fiduciária. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência enviada ao endereço constante no preâmbulo deste Contrato acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
- e) a Fiduciária, já como proprietária da Fração Ideal do Imóvel Garantia, transmitirá o domínio e a posse da Fração Ideal do Imóvel Garantia ao licitante vencedor.

**6.2.** Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- a) Será utilizado como valor da Fração Ideal do Imóvel Garantia os valores mencionados nas Cláusulas 6.7 a 6.7.4 abaixo, obedecido os demais requisitos previstos neste Contrato.
- b) O valor das Obrigações Garantias previsto no Anexo II, deverá ser acrescido do/da:
  - (i) qualquer outra contribuição ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;
  - (ii) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantias;
  - (iii) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária; e
  - (vi) as penalidade moratórias e despesas abaixo elencadas.

c) O valor das despesas é o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros:

- (i) os encargos e custas de intimação da Fiduciante;
- (ii) os encargos e custas com a publicação de editais;
- (iii) a comissão do leiloeiro; e
- (iv) despesas comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios eventualmente incorridos para excussão da presente alienação fiduciária.

**6.3.** Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor da Fração Ideal do Imóvel Garantia e/ou das Obrigações Garantidas, compreendendo o montante necessário para quitação das Obrigações Garantidas e dos demais valores previstos na Cláusula 6.2 acima ("Despesas"), o que for maior, será realizado segundo leilão; se superior, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, na forma prevista na alínea "a" da Cláusula 6.4 abaixo.

**6.4.** Observado o disposto na alínea "c" da Cláusula 6.1 supra, no segundo leilão:

- a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas, compreendendo o montante necessário para quitação das Obrigações Garantidas e das Despesas, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável, como disciplinado na Cláusula 6.5 abaixo;
- b) caso: (i) o maior lance oferecido seja inferior ao valor das Obrigações Garantidas, compreendendo o montante necessário para a quitação das Obrigações Garantidas e das Despesas ou (ii) não exista licitante; a Devedora permanecerá obrigada com relação à totalidade ou à parcela das Obrigações Garantidas, conforme o caso, observado o disposto na Cláusula 6.4.1 abaixo; e
- c) em qualquer caso de execução desta alienação fiduciária, a Fiduciária ficará sub-rogada nos direitos da Fiduciante, nos termos do artigo 286 e seguintes do Código Civil Brasileiro, até o limite do valor efetivamente arrecadado pela Fração Ideal do Imóvel Garantia para o pagamento das Obrigações Garantidas, compreendendo o montante necessário para a quitação das Obrigações Garantidas.

c.1) liquidadas ou extintas as Obrigações Garantidas, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data da liquidação ou extinção, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação.

**6.5.** Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, deduzidos os valores previstos na Cláusula 6.2 acima, a Fiduciária colocará a diferença à disposição da Fiduciante, considerando nela incluída o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante no prazo previsto na alínea "a" da Cláusula 6.4 acima.

**6.5.1.** Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da titularidade da Fração Ideal do Imóvel Garantia em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Oficial de Registro de Imóveis competente o termo de quitação a ser apresentado pela Fiduciária na forma do disposto na alínea "c.1" da Cláusula 6.4 acima, de forma a consolidar, na pessoa da Fiduciante a titularidade do domínio da Fração Ideal do Imóvel Garantia.

**6.6.** A Fiduciária manterá à disposição da Fiduciante a prestação de contas do(s) leilão(ões) pelo período de 12 (doze) meses contados da realização do(s) leilão(ões). Para ter acesso a tal prestação de contas, a Fiduciante deverá fazer uma solicitação à Fiduciária com, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência.

**6.7.** As Partes convencionam, de comum acordo e observado o disposto na Cláusula 6.7.1 e 7.2.3 abaixo, que o valor de venda da titularidade da Fração Ideal do Imóvel Garantia, para fins de leilão, é de R\$[ ] ([ ]), com base no laudo ("Laudo de Avaliação"), emitido pela empresa [CB Richard Ellis] e entregue, nesta data, pela Fiduciante à Fiduciária.

**6.7.1.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.7.2 abaixo, o valor mencionado na Cláusula 6.7 acima deverá ser atualizado pela variação do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), desde a presente data até a data da realização do leilão.

**6.7.2.** O valor mencionado na Cláusula 6.7 acima poderá ser devidamente atualizado, a critério e por iniciativa de qualquer uma das Partes ("Proposta de Alteração de Valor"). Nesse caso, o seguinte procedimento deverá ser observado:

- (i) a Parte solicitante enviará notificação por escrito à outra Parte sobre a Proposta de Alteração de Valor, juntamente com 2 (dois) laudos de avaliação, emitido com data, no máximo, anterior a 6 (seis) meses de sua apresentação, elaborados por uma das

seguintes empresas (a) CB Richard Ellis; (b) Colliers International; ou (c) Jones Lang La Salle (em conjunto as "Empresas de Avaliação");

(ii) caso não haja diferença ou a diferença entre os valores, considerando o valor de liquidação forçada/venda forçada, atribuído nos 2 (dois) laudos de avaliação apresentados na forma do item (i) acima seja igual ou inferior a 5% (cinco) por cento do menor valor, considerando o valor de liquidação forçada/venda forçada, previsto nos referidos laudos, o novo valor será calculado mediante média simples dos 2 (dois) laudos de avaliação apresentados; e

(iii) na hipótese em que a diferença entre os valores, considerando o valor de liquidação forçada/venda forçada, atribuído nos 2 (dois) laudos de avaliação apresentados na forma do item (i) acima seja superior a 5% (cinco) por cento do menor valor, considerando o valor de liquidação forçada/venda forçada, previsto nos referidos laudos, a Parte que requereu a Proposta de Alteração de Valor contratará um terceiro laudo de avaliação a ser elaborado por qualquer uma das empresas mencionados no item (i) acima (desde que a mesma já não tenha elaborado os laudos de avaliação anteriormente apresentados); sendo certo que no caso previsto neste item (iii) o novo valor será a média simples dos 3 (três) laudos de avaliação apresentados considerando o valor de liquidação forçada / venda forçada.

**6.7.2.1.** Caso a Fiduciária envie uma Proposta de Alteração do Valor e o novo valor verificado após a conclusão do procedimento previsto na Cláusula 6.7.2. acima seja (i) igual ou inferior ao valor previsto na Cláusula 6.7 acima devidamente corrigido pela variação do IPCA/IBGE *pro rata die*, todos os custos comprovadamente incorridos com a contratação e elaboração dos laudos de avaliação serão arcados exclusivamente pela Fiduciante; ou (ii) superior ao valor previsto na Cláusula 6.7 acima devidamente corrigido pela variação positiva mensal do IPCA/IBGE *pro rata die*, todos os custos comprovadamente incorridos com a contratação e elaboração dos laudos de avaliação serão arcados exclusivamente pela Fiduciária, com recursos do Patrimônio Separado. Todavia, caso a Proposta de Alteração do Valor seja enviada pela Fiduciante, todos os custos comprovadamente incorridos com a contratação e elaboração dos laudos de avaliação serão arcados exclusivamente pela Fiduciante, independentemente do novo valor apurado.

**6.7.2.2.** Em caso de alteração do valor de avaliação, as Partes se comprometem a celebrar aditamento ao presente Contrato com o objetivo de refletir o novo valor, sendo certo que caso as Partes não providenciarem, por qualquer motivo, o aditamento ao

presente Contrato, o valor constante da Cláusula 6.7 acima será utilizado para fins de venda da Fração Ideal do Imóvel Garantia em leilão.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - TÉRMINO DO CONTRATO, LIBERAÇÃO E REFORÇO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**7.1.** Mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas, este Contrato será extinto de pleno direito, com a consequente extinção da alienação fiduciária e resolução da propriedade fiduciária detida pela Fiduciária sobre o Imóvel Garantia.

**7.2.** A Fiduciária, mediante a solicitação e às expensas da Fiduciante, deverá celebrar e entregar à Fiduciante, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do pagamento integral das Obrigações Garantidas, devidamente comprovado, um termo de liberação da presente garantia.

**7.3.** A qualquer momento durante a vigência deste Contrato e especificamente nas hipóteses descritas nas Cláusulas 7.3.1 e 7.3.2 abaixo, a Fiduciante poderá solicitar à Fiduciária a liberação parcial da garantia objeto do presente Contrato, mediante envio de notificação por escrito (descrevendo a respectiva hipótese) e posterior celebração de aditamento ao presente Contrato, independentemente de autorização dos titulares de CRI nesse sentido, observadas as condições abaixo previstas.

7.3.1. No caso de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial das Debêntures (conforme definido na Escritura de Debêntures), a Fração Ideal será automaticamente liberada no montante correspondente à 90% (noventa por cento) do resultado da divisão entre o valor amortizado e o saldo devedor atualizado dos CRI, desde que a fração ideal do Imóvel Garantia remanescente após a liberação seja equivalente a, no mínimo, [=]% ([=] por cento) do Imóvel Garantia. [Nota: Percentual a ser definido após o Bookbuilding.]

4

7.3.2. A Fiduciária deverá, independentemente de aprovação dos titulares dos CRI DI, (a) renunciar à indivisibilidade da garantia; e (b) celebrar e entregar à Fiduciante, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da notificação prevista na Cláusula 7.3 acima, um aditamento ao presente Contrato com o objetivo de liberar a fração ideal do Imóvel Garantia constante da referida notificação, sendo que: (i) a alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato será extinta exclusivamente com relação à fração ideal do Imóvel Garantia a ser liberada; (ii) o valor de avaliação da Fração Ideal do Imóvel Garantia constante das Cláusulas 6.7 e 6.7.2 acima será reduzido proporcionalmente à fração ideal do Imóvel Garantia a ser liberada; e (iii) exceto com relação ao disposto no item anterior e à alteração



das cláusulas deste Contrato necessárias para refletir a liberação da fração ideal requisitada, todos os demais termos e condições estabelecidos neste Contrato permanecerão inalterados.

**CLÁUSULA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS**

**8.1.** Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços descritos abaixo ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito de tempos em tempos:

Se para a Fiduciante:

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho

Endereço: Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon

Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 2176-7272

Fax: (21) 2176-7273

E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

Se para a Fiduciária:

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte

São Paulo – SP

CEP 01448-000

At.: Departamento de Servicing

Tel.: (11) 21273127-2700

E-mail: servicing@rbcapital.com

Se para a Devedora:

**ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A.**

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho

Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301, Leblon

Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 2176-7272

Fax: (21) 2176-7273

E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

Se para a Alsupra:

**ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho

Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301. (parte), Leblon

Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 2176-7272

Fax: (21) 2176-7273

E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

**8.1.1.** Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via fac-símile, via e-mail ou outro meio de transmissão eletrônica.

**8.1.2.** Para os fins da Cláusula 8.1.1 acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via fax ou via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

**8.2.** A tolerância por qualquer das Partes quanto à alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato, ou a não aplicação, das cominações aqui constantes na ocasião prevista, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto nesta Cláusula prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

**8.3.** Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas.

**8.4.** A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas na Cláusula 8.2 acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

**8.5.** As obrigações constituídas por este Contrato são extensivas e obrigatórias aos eventuais cessionários, promitentes cessionários, herdeiros e sucessores das Partes, a qualquer título.

**8.6.** Fica desde já convencionado que a Fiduciante não poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária. A Fiduciária poderá ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, independentemente de anuência ou autorização das outras Partes, seja a que título for.

**8.7.** A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme estabelecem os artigos 497, 806, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

**8.8.** Aplica-se subsidiariamente à presente alienação fiduciária de imóvel o disposto nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro.

**8.9.** Para os fins deste instrumento, "Dia Útil" deve significar qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

**8.10.** Os termos em letras maiúsculas aqui empregados, mas não definidos, terão o mesmo significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures.

**8.11.** As Partes concordam que o presente Contrato poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, BM&FBOVESPA, CETIP e /ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI.

**8.12.** No exercício de seus direitos e recursos contra a Fiduciante, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, a Fiduciária poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Fiduciária em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, seguindo as deliberações dos titulares de CRI, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados neste Contrato.

#### **CLÁUSULA NONA – LEI APLICÁVEL E FORO**

**9.1.** O presente Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

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

*[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]*

11/08/16

Página de Assinaturas do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em [ ] de [ ] de 2016, entre a BSC Shopping Center S.A., a RB Capital Companhia de Securitização, a Aliansce Shopping Centers S.A. e a Alsupra Participações Ltda.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Rio de Janeiro, [ ] de [ ] de 2016.

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG nº:

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG nº:

**Minuta 2º Protocolo Série DI**

**11/08/16**

---

CPF/MF nº:

---

CPF/MF nº:

**ANEXO I**

**Certidão da Fiduciante**

ANEXO II

**Descrição das Obrigações Garantidas**

As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- a) Devedora: Aliansce Shopping Centers S.A.
- b) Principal: R\$[=] ([=]) relativo às Debêntures DI;
- c) Prazo de Pagamento das Debêntures DI: As Debêntures DI serão amortizadas em uma única parcela devida em [=] de [=] de 2021;
- d) Juros Remuneratórios das Debêntures DI: As Debêntures DI farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures DI, correspondente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de [=]% ([=] por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou a última data de pagamento da remuneração das Debêntures DI, a serem pagos mensalmente, sendo a primeira data de pagamento [=] de [=] de 2016 e a última [=] de [=] de 2021, conforme as datas constantes do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures;
- e) Encargos moratórios: Juros moratórios à taxa efetiva de 1,0% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre as quantias em atraso e multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), calculada sobre as quantias em atraso;
- f) Forma de Pagamento: Conforme as datas constantes do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures; e
- g) Data de Vencimento Final das Debêntures DI: [=] de [=] de 2021.



**ANEXO III**

**MINUTA DO**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS  
CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças (“Contrato”), celebrado entre:

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciante”);

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária”); e

[=], instituição financeira com endereço na [endereço], inscrito no CNPJ/MF sob o n.º [=], neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Banco Depositário”).

e, na qualidade de intervenientes anuentes:

**ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Devedora”); e

**ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.846.029/0001-09, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Alsupra” e, em conjunto com a Devedora, as “Intervenientes Anuentes”).

Para os fins deste instrumento, Fiduciante, Fiduciária, Banco Depositário e Devedora, quando referidos em conjunto, serão adiante designados como “**Partes**” e, isolada e indistintamente, como “**Parte**”.

**CONSIDERANDO QUE:**

- a) em [=] de [=] de 2016, a Devedora emitiu [=] ([=]) debêntures (“Debêntures”), não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, em até 2 (duas) séries, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$[=] ([=]), em [=] de [=] de 2016 (“Data de Emissão das Debêntures”), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada da Aliance Shopping Centers S.A.*”, celebrado em [=] de [=] de 2016 (“Escritura de Emissão de Debêntures”), cujos recursos serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes;
- b) a Fiduciante subscreveu e integralizou:
- (i) a totalidade das [=] ([=]) Debêntures da 1ª série da Devedora (“Debêntures DI”), passando a ser titular dos direitos de crédito decorrentes das Debêntures DI, com valor de principal de R\$[=] ([=] 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 DI, a partir da Data de Integralização das Debêntures, correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados (“CETIP”), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de [=]% ([=] por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures DI, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais

previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários DI"); e

- (ii) a totalidade das [=] ([=]) Debêntures da 2ª série da Devedora ("Debêntures IPCA"), passando a ser titular dos direitos de crédito decorrentes das Debêntures IPCA, com valor de principal de R\$[=] ([=]), na Data de Emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA, a partir da Data de Integralização das Debêntures, correspondente à (1) variação acumulada do IPCA, e (2) juros remuneratórios incidentes sobre o saldo devedor do valor nominal unitário atualizado das Debêntures IPCA, correspondente a [=]% ([=] por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures IPCA, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, a atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários IPCA" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários DI, "Créditos Imobiliários").
- c) a Fiduciante emitiu 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários, sendo uma representativa dos Créditos Imobiliários DI ("CCI DI") e a outra dos Créditos Imobiliários IPCA ("CCI IPCA") e, em conjunto com a CCI DI, as "CCI", por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), que são custodiadas pela 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, n.º 4.200, Bloco 08, ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), conforme disposto na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei n.º 10.931");
- d) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Instrução CVM 414"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei n.º 9.514");

- e) a Fiduciante cedeu e a Fiduciária adquiriu os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado entre a Fiduciante, a Fiduciária e a Devedora ("Contrato de Cessão"), com o propósito de emitir os certificados de recebíveis imobiliários das séries 128ª e 130ª da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, com lastro na CCI DI e na CCI IPCA, representativas dos Créditos Imobiliários DI e dos Créditos Imobiliários IPCA, respectivamente ("CRI DI" e "CRI IPCA", respectivamente e, em conjunto, os "CRI"), os quais serão ofertados publicamente no mercado de capitais brasileiro, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400" e "Oferta", respectivamente);
- f) as CCI representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários integraram o lastro dos CRI ("Emissão"), conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização*" ("Termo de Securitização");
- g) em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI DI à Fiduciária e da emissão dos CRI DI pela Fiduciária, a Fiduciante, a Devedora e a Alsupra constituíram as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias DI") em favor da Fiduciária, em garantia do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo):
  - (iv) alienação fiduciária da fração ideal de [36,85]% ([trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos] por cento) ("Fração Ideal DI") do imóvel objeto da matrícula nº 8.078 do 12º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel Garantia"), onde se localiza o empreendimento comercial denominado "*Bangu Shopping*", situado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Fonseca, nº 240, bem como o respectivo terreno ("Empreendimento Garantia" e "Alienação Fiduciária de Imóvel DI", respectivamente), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Alienação de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI");
  - (v) cessão fiduciária de [36,85]% ([trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos] por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela BSC decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Garantia, quais sejam a título exemplificativo, as receitas decorrentes dos alugueis fixos e variáveis fixados nos contratos de locação celebrados com os lojistas do Empreendimento Garantia,

bem como demais receitas presentes e futuras oriundas da exploração do estacionamento, quiosques, banheiros, merchandising, luvas, outras receitas operacionais e quaisquer receitas advindas de aluguel, bem como exploração das áreas inerentes ao Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões ("Cessão Fiduciária de Recebíveis DI"), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária DI"); e

- (vi) alienação fiduciária de [11.335.754] ([onze milhões, trezentas e trinta e cinco mil, setecentas e cinquenta e quatro]) ações ordinárias de emissão da BSC detidas pelas Fiduciárias representativas, nesta data, de [62]% ([sessenta e dois por cento]), sendo [3.360.227] (três milhões, trezentas e sessenta mil, duzentas e vinte e sete) ações ordinárias de titularidade da Alsupra e [7.975.527] ([sete milhões, novecentas e setenta e cinco mil, quinhentas e vinte e sete]) ações ordinárias de titularidade da Devedora ("Alienação Fiduciária de Ações DI"), por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Devedora, a Alsupra, a Fiduciante e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações DI" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI e com o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis DI, os "Contratos de Garantia DI");
- h) em virtude da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI IPCA à Fiduciária e da emissão dos CRI IPCA pela Fiduciária, a Fiduciante, a Devedora e a Alsupra constituíram as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias DI IPCA" e, em conjunto com as Garantias DI são doravante designadas como "Garantias") em favor da Fiduciária, em garantia do pagamento da totalidade das (A) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de juros, multas e penalidades relativas aos créditos decorrentes das Debêntures IPCA; e (B) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI IPCA, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes das Debêntures IPCA e excussão das Garantias IPCA, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas IPCA");
- (iv) alienação fiduciária da fração ideal de [36,85]% ([trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos] por cento) ("Fração Ideal IPCA") do Imóvel Garantia, onde se localiza Empreendimento Garantia ("Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA"), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Alienação de Imóvel em*

*Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA");

- (v) cessão fiduciária de [36,85]% ([trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos] por cento)) dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela BSC decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Garantia, quais sejam a título exemplificativo, as receitas decorrentes dos alugueis fixos e variáveis fixados nos contratos de locação celebrados com os lojistas do Empreendimento Garantia, bem como demais receitas presentes e futuras oriundas da exploração do estacionamento, quiosques, banheiros, merchandising, luvas, outras receitas operacionais e quaisquer receitas advindas de aluguel, bem como exploração das áreas inerentes ao Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões ("Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA"), a ser constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a BSC, a Alsupra, a Devedora e a Fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária IPCA"); e
- (vi) a alienação fiduciária de [11.335.754] ([onze milhões, trezentas e trinta e cinco mil, setecentas e cinquenta e quatro]) ações ordinárias de emissão da BSC detidas pelas Fiduciárias representativas, nesta data, de [62]% ([sessenta e dois por cento]), sendo [3.360.227] (três milhões, trezentas e sessenta mil, duzentas e vinte e sete) ações ordinárias de titularidade da Alsupra e [7.975.527] ([sete milhões, novecentas e setenta e cinco mil, quinhentas e vinte e sete]) ações ordinárias de titularidade da Devedora ("Alienação Fiduciária de Ações IPCA"), por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Devedora, a Alsupra, a Fiduciante e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações IPCA") e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA e com o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA, os "Contratos de Garantia IPCA" e, os Contratos de Garantia IPCA em conjunto com os Contratos de Garantia DI, são doravante denominados como "Contratos de Garantia";
- i) a RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001-76, o Banco Votorantim 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 das Nações Unidas, n.º 14.171, Torre A, 18º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.588.111/0001-03, e o Banco BTG Pactual 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 501, 6º andar, Botafogo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45 (em conjunto, "Coordenadores") são sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e foram contratados pela Fiduciária para realizar a distribuição pública dos CRI, por meio do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização*", celebrado entre a Devedora, a Fiduciária e os Coordenadores ("Contrato de Distribuição");

- j) fizeram parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão de 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 Contratos de Garantia; (viii) os boletins de subscrição dos CRI; e (ix) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta;
- k) a Fiduciante tem interesse em ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios Cedidos (conforme abaixo definidos) em favor da Fiduciária com a finalidade de cumprir com a sua obrigação de outorgar uma garantia de cessão fiduciária de Investimentos Permitidos (conforme abaixo definidos) nos termos da Cláusula 3.1.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI, da mesma forma que a Fiduciária tem interesse em receber os referidos direitos em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas);
- l) o presente Contrato é celebrado sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas); e
- m) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta cessão fiduciária, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato, que reger-se-á pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA - CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OPERACIONALIZAÇÃO DA CONTA VINCULADA**

1.1. Na forma do disposto neste Contrato e de acordo com os termos da Lei n.º 10.931, do artigo 66-B da Lei n.º 4.728/65, com a redação dada pela Lei n.º 10.931, os artigos 1.361 e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), e demais leis aplicáveis, em garantia do (i) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários DI devidos pela Devedora e cedidos pela BSC à Fiduciária; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão, à CCI DI e aos CRI DI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários DI e excussão das Garantias DI, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais (“Obrigações Garantidas”), a Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, cede fiduciariamente em garantia à Fiduciária: (a) todos os direitos detidos pela Fiduciante contra o Banco Depositário ou quaisquer sucessores ou cessionários do Banco Depositário decorrentes da titularidade da conta corrente vinculada n.º [=], agência [=], mantida pela Fiduciante junto ao Banco Depositário (“Conta Vinculada”) ou dos recursos nela creditados; (b) todos os reajustes monetários, frutos e acessórios, incluindo, sem limitação, qualquer conta investimento, Investimentos Permitidos (conforme abaixo definidos) ou investimentos financeiros em geral que venham a ser efetuados com os recursos depositados na Conta Vinculada ou a eles relativos, inclusive aqueles investimentos vinculados a contas de livre movimento da Fiduciante decorrentes da utilização de recursos da Conta Vinculada, observado o disposto na Cláusula 1.3 abaixo (“Aplicações Financeiras”); e (c) todos os demais direitos de crédito relacionados à Conta Vinculada ou às Aplicações Financeiras que venham a ser constituídas (os “Direitos Creditórios Cedidos”).

1.1.1 Observado o disposto na Cláusula 7.1 abaixo, até que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas integralmente ou até a data em que ocorra um Evento de Liberação Extraordinária, conforme definido na Cláusula 1.2 abaixo, a Fiduciante (“Evento de Liberação”): (i) não poderá rescindir o presente Contrato; e (ii) somente poderá utilizar a Conta Vinculada e os Direitos Creditórios Cedidos na forma prevista neste Contrato.

1.1.2 O Anexo A contém a descrição das principais características das Obrigações Garantidas para os fins do disposto no Artigo 1.424 do Código Civil Brasileiro, observado que: (i) as Obrigações Garantidas encontram-se descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão de Debêntures para todos os fins e efeitos de direito; e (ii) em caso de conflito entre a descrição das Obrigações Garantidas contida no Anexo A e àquela contida na Escritura de Emissão de Debêntures, prevalecerá a descrição constante da Escritura de Emissão de Debêntures.

1.2. Para fins deste Contrato, “Evento de Liberação Extraordinária” significa o cumprimento pela Fiduciante obrigação de registrar o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI.



1.2.1. Não obstante o estabelecido na Cláusula 1.2 acima, a Fiduciante poderá, a seu exclusivo critério, solicitar à Fiduciária que seja realizado o resgate dos Investimentos Permitidos e determinar que os recursos decorrentes do referido resgate sejam utilizados no pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório Total (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), de acordo com os termos e condições estabelecidos na Cláusula 6.3 da Escritura de Emissão, caso, após 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI, não tenha sido efetivado o registro do referido instrumento no Cartório de Registro de Imóveis competente, ou a qualquer momento seja verificada a impossibilidade do registro em decisão final da qual não cabe impugnação.

1.3. Os valores existentes na Conta Vinculada serão objeto de aplicação financeira, a ser realizada pela Fiduciária independentemente de prévia aprovação dos titulares de CRI DI, no mesmo dia em que os recursos forem depositados na Conta Vinculada, caso o referido depósito ocorra até as 16:00 horas, em (a) títulos públicos federais, com liquidez diária, (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no Brasil; e (c) operações compromissadas, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País ("Investimentos Permitidos").

1.4. Até que ocorra um Evento de Liberação, a Fiduciante se obriga a adotar todas as medidas e providências adicionais que a Fiduciária possa solicitar de forma razoável para obter ou preservar todos os benefícios deste Contrato e os direitos e poderes outorgados à Fiduciária por este Contrato com relação à Conta Vinculada e aos Direitos Creditórios Cedidos.

1.5. Sem o prévio consentimento por escrito da Fiduciária, a Fiduciante não poderá, total ou parcialmente, (a) alienar, ceder, ou de qualquer outra forma transferir quaisquer dos Direitos Creditórios Cedidos, (b) criar, incorrer, ou permitir a criação de quaisquer ônus ou opção em favor de terceiros, ou qualquer ação de terceiros, com relação quaisquer dos Direitos Creditórios Cedidos, ou (c) celebrar qualquer contrato ou compromisso que restrinja o direito ou a possibilidade da Fiduciária de exercer quaisquer direitos aqui previstos com relação aos Direitos Creditórios Cedidos.

1.6. Este Contrato e qualquer aditamento a este Contrato (“Aditamento”) deverá ser protocolado e registrado, pela Fiduciante e às suas custas, nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato ou do Aditamento, conforme o caso.

1.7. A Fiduciante neste ato instrui e autoriza, em caráter irrevogável e irretratável, o Banco Depositário a: (a) fornecer à Fiduciária, quaisquer extratos e outras informações que a Fiduciária venha a solicitar a respeito da Conta Vinculada, das Aplicações Financeiras que venham a ser realizadas e aos Direitos Creditórios Cedidos em geral; (b) aceitar e cumprir todas e quaisquer instruções recebidas da Fiduciária relacionadas à transferência, movimentação e aplicações dos recursos depositados na Conta Vinculada; (c) desconsiderar quaisquer instruções recebidas da Fiduciante relacionadas à transferência e movimentação dos recursos depositados na Conta Vinculada durante o período de vigência deste Contrato.

1.7.1. A Fiduciária, enviará toda e qualquer instrução, se aplicável, ao Banco Depositário, conforme disposto na Cláusula 1.7, (b) acima.

1.7.1. A Fiduciante concorda e reconhece que nenhuma transferência de quaisquer valores existentes na Conta Vinculada para qualquer conta de livre movimentação da Fiduciante (“Conta Movimento”) será realizada antes da ocorrência do Evento de Liberação nos termos da Cláusula 1.1.1 acima.

1.8. Todas as transferências ou suspensão de transferências relativas à Conta Vinculada nos termos deste Contrato sempre serão realizadas pelo Banco Depositário no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar do recebimento de notificação, por escrito ou por correio eletrônico, enviada pela Fiduciária, nos termos previstos neste Contrato.

1.9. Qualquer notificação da Fiduciária acerca de descumprimento de qualquer Obrigação Garantida, nos termos da Cláusula 1.8 acima, será conclusiva com relação à Fiduciante, ao Banco Depositário e quaisquer terceiros. O Banco Depositário somente adotará procedimento divergente daquele determinado pela Fiduciária em caso de recebimento de ordem judicial, observados os limites desta.

1.10. A(s) transferência(s) de recursos para a Conta Vinculada e da Conta Vinculada para a Conta Movimento deverão ser feitas pelo seu valor líquido, deduzidos de impostos, taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre os pagamentos transferidos. A Fiduciante e o Banco Depositário comprometem-se a não realizar qualquer compensação, retenção, dedução ou ajuste, a qualquer título, no valor dos recursos transferidos nos termos deste Contrato.

1.11. A Conta Vinculada, cujos saldos escriturados integrarão a presente garantia para todos os fins de direito, será movimentada exclusivamente pelo Banco Depositário, de acordo com instruções recebidas da Fiduciária. O Banco Depositário atuará como administrador da Conta Vinculada, sendo responsável pela realização das transferências dos recursos nela depositados, segundo as orientações da Fiduciária, conforme o disposto neste Contrato.

1.12. A Conta Vinculada não será movimentada por cheques e somente admitirá depósitos, saques, transferências, pagamentos ou aplicações nos termos deste Contrato.

1.12.1 A Fiduciante fica expressamente proibida de realizar qualquer movimentação na Conta Vinculada, sendo a Fiduciária a única Parte autorizada a solicitar, mediante requerimento expresso e por escrito ao Banco Depositário, e desde que observados os termos e condições deste Contrato, qualquer saque, transferência ou pagamento da Conta Vinculada, na forma das cláusulas seguintes e nos estritos termos e para os exclusivos fins deste Contrato.

1.13. O Banco Depositário se obriga a tratar todas as informações a que tenha acesso em função do disposto neste Contrato em caráter de estrita confidencialidade, evitando a sua divulgação a qualquer terceiro.

1.13.1. Não serão consideradas informações confidenciais as informações que: (i) sejam de domínio público no momento da revelação ou após a revelação, exceto se isso ocorrer em decorrência de ato ou omissão do Banco Depositário; (ii) já estejam em poder do Banco Depositário como resultado de sua própria pesquisa; (iii) tenham sido legitimamente recebidas de terceiros que, até onde o Banco Depositário tenha conhecimento, não estejam quebrando, em relação às informações fornecidas, qualquer obrigação de confidencialidade; (iv) sejam reveladas em razão de uma ordem judicial ou determinação de autoridade competente ou de normas vigentes, somente até a extensão de tais ordens; ou (v) sejam reveladas aos advogados, contadores, analistas ou outros indivíduos ou sociedades diretamente envolvidos na Emissão (“Representantes”), sempre considerando o curso normal dos negócios e dado que tais Representantes estejam cientes da natureza confidencial de tais informações.

1.14. Não obstante o dever de sigilo do Banco Depositário, a Fiduciante autoriza expressamente o Banco Depositário a fornecer todas as informações solicitadas pela Fiduciária, exclusivamente no que se refere à Conta Vinculada.

1.15. A Fiduciante será responsável pelo pagamento de todos os tributos devidos que vierem a ser criados e/ou majorados, incidentes sobre as Aplicações Financeiras que venham a ser realizadas e

quaisquer valores depositados na Conta Vinculada, e/ou sobre as transferências desses valores da/para a Conta Vinculada ou para a Conta Movimento ou quaisquer outras contas que venham a ser indicadas pela Fiduciária na forma deste Contrato.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

2.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante obriga-se a:

- (a) manter a garantia aqui constituída sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e a Conta Vinculada e Direitos Creditórios Cedidos livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, cessão fiduciária ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza;
- (b) realizar, às suas custas, o registro deste Contrato e seus eventuais aditamentos nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, nos prazos e formas aqui previstos e a apresentar via digitalizada deste instrumento registrado à Fiduciária;
- (c) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, a Conta Vinculada, os Direitos Creditórios Cedidos e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informado, por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;
- (d) manter e preservar a garantia constituída nos termos do presente Contrato e notificar a Fiduciária, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do seu conhecimento, sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância potencial que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da garantia constituída por meio deste Contrato;
- (e) pagar ou reembolsar a Fiduciária, mediante solicitação, quaisquer tributos devidos relacionados à presente garantia e sua excussão ou incorridos com relação a este Contrato;
- (f) pagar ou reembolsar o Banco Depositário, mediante solicitação, quaisquer tributos de transferência ou outros tributos devidos com relação à presente garantia e devidos com relação a este Contrato, bem como indenizar e isentar o Banco Depositário de quaisquer valores que o mesmo seja/tenha sido obrigado a pagar no tocante aos referidos tributos;

(g) prontamente e de forma tempestiva celebrar e formalizar, às suas próprias expensas, todo e qualquer documento e instrumento adicional comprovadamente necessário à manutenção e proteção dos direitos de garantia ora constituídos, no todo ou em parte, ou o exercício por parte da Fiduciária de quaisquer dos direitos, poderes e faculdades a eles atribuídos pelo presente Contrato, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de solicitação da Fiduciária neste sentido; e

(h) conceder à Fiduciária (ou qualquer outra pessoa que venha a ser legalmente indicada pela Fiduciária), acesso às informações da Conta Vinculada e dos Direitos Creditórios Cedidos.

### CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1. A Fiduciante presta, nesta data, as seguintes declarações à Fiduciária:

(a) Constituição e Existência. É sociedade por ações devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis do Brasil, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato, cumprir e observar as disposições aqui contidas;

(b) Poderes e Autorizações Societárias. Tomará todas as medidas societárias necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como para cumprir suas obrigações aqui previstas. Mediante a adoção de todas as medidas societárias necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam (i) seus documentos societários; (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão que a vincule ou lhe seja aplicável, nem importam em inadimplemento de qualquer de suas obrigações;

(c) Instrumento Exequível nos Termos da Lei. Este Contrato foi validamente firmado por seus representantes legais, os quais, mediante a obtenção das medidas societárias necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, terão poderes para assumir, em nome da Fiduciante, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo o presente Contrato uma obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 da Lei nº 5.869, de 11.01.1973, conforme alterada (“Código de Processo Civil”);

(d) Autorizações. Todas as autorizações e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias ou obrigatórias à celebração e cumprimento, por parte da Fiduciante, deste

Contrato e à sua validade e exequibilidade e à constituição e manutenção do ônus sobre a Conta Vinculada e os Direitos Creditórios Cedidos foram obtidas ou tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito, exceto quanto ao registro deste Contrato e seus eventuais Aditamentos nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competente, o qual deverá ser realizado nos prazos aqui previstos, e quanto as medidas societárias necessárias para autorizar a celebração deste Contrato; e

(e) Bens Livres e Desembaraçados. A Conta Vinculada e os Direitos Creditórios Cedidos encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, restrições ou gravames e, exceto pela cessão fiduciária à Fiduciária ora acordada, não existe qualquer disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, quaisquer obrigações, restrições à cessão fiduciária ora pactuada, ou discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento de qualquer natureza que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição e manutenção desta cessão fiduciária sobre a Conta Vinculada e os Direitos Creditórios Cedidos.

3.2. A Fiduciante compromete-se a notificar a Fiduciária prontamente em qualquer caso de penhora, sequestro, arresto, arrolamento ou processo de execução da Conta Vinculada, de recursos nela depositados ou de quaisquer direitos sobre a Conta Vinculada, bem como se compromete a notificar os terceiros que tenham instaurado ou requerido os mesmos, ou qualquer administrador judicial nomeado, da existência da cessão fiduciária aqui constituída, assim como a tomar, às suas próprias expensas, todas as medidas razoáveis e tempestivas destinadas a quitar ou cancelar os mesmos, assim que possível.

3.3. As Partes declaram e concordam, de forma irrevogável e irretroatável, que:

(a) o Banco Depositário não será responsável por qualquer falha de comunicação da Fiduciante e da Fiduciária que resulte na falta de depósitos, transferências, pagamentos ou aplicações a serem realizadas envolvendo a Conta Vinculada;

(b) o Banco Depositário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes dos documentos a serem apresentados nos termos deste Contrato, ou ainda em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos referidos documentos;

(c) o Banco Depositário não será responsabilizado por qualquer ação ou omissão no desempenho de suas funções aqui previstas, exceto na medida em que tenha agido, com dolo, conforme comprovado por decisão judicial transitado em julgado;

- (d) o Banco Depositário não está obrigado a verificar a veracidade das notificações ou comunicações a eles entregues e não será, de nenhuma forma, responsabilizado por eventuais fatos danosos delas decorrentes;
- (e) o Banco Depositário não prestará declaração quanto ao conteúdo, à validade, ao valor, à autenticidade ou à possibilidade de cobrança de qualquer título, ou outro documento, ou instrumento que detiver ou que lhe for entregue em relação a este Contrato;
- (f) o Banco Depositário terá o direito de confiar em laudo arbitral, ordem, sentença judicial, conforme aqui previsto, sem que fique obrigado a verificar a autenticidade ou a exatidão dos fatos neles declarados ou sua adequação;
- (g) o Banco Depositário não será responsável caso, por força de decisão judicial, tome ou deixe de tomar qualquer medida que de outro modo seria exigível;
- (h) o Banco Depositário não será responsável se os valores depositados na Conta Vinculada forem bloqueados por ordem administrativa ou judicial, emitida por autoridade à qual o Banco Depositário esteja sujeito, entre outras, Banco Central do Brasil, Conselho Monetário Nacional e Secretaria da Receita Federal;
- (i) o Banco Depositário cumprirá todas as disposições constantes das notificações e documentos recepcionados, desde que estejam de acordo com as determinações deste Contrato; e
- (j) a despeito de adotar procedimentos de contingenciamento para problemas em seus sistemas, o Banco Depositário não será responsável por eventuais interrupções na prestação dos serviços decorrentes de suspensões ou falhas nos sistemas, recursos ou infraestrutura das concedentes de serviços públicos, sobretudo de telecomunicações.

#### CLÁUSULA QUARTA – EXCUSSÃO DA GARANTIA

4.1. Verificada a ocorrência de qualquer vencimento antecipado automático ou a declaração de vencimento antecipado das Debêntures após a ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado não automático ("Evento de Inadimplemento"), os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos ora cedidos fiduciariamente e que estejam depositados na Conta **Vinculada**, serão utilizados pela Fiduciária para pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e inadimplidas, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 9.514/1997.

4.2. Na ocorrência de um Evento de Inadimplemento, a Fiduciária terá o direito de exercer imediatamente sobre os Direitos Creditórios Cedidos todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei e podendo (a) proceder à transferência de quaisquer recursos existentes na Conta Vinculada para a Conta Centralizadora DI (conforme definida abaixo) para pagamento de valores devidos nos termos das Obrigações Garantidas, bem como praticar e cumprir, judicial ou extrajudicialmente, no todo ou em parte, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, os atos e demais direitos previstos em lei, em especial movimentar a Conta Vinculada e transferir os recursos nela depositados até a integral liquidação das Obrigações Garantidas; (b) dar e receber quitação no âmbito das Obrigações Garantidas; (c) celebrar documentos de transferência, podendo firmar qualquer formulário com instituições financeiras no Brasil que seja necessário para efetuar as remessas e os pagamentos de valores devidos nos termos das Obrigações Garantidas; e (d) reter, recolher e pagar todos e quaisquer tributos devidos que venham a incidir sobre as remessas e pagamentos devidos nos termos das Obrigações Garantidas.

4.3. Em qualquer das hipóteses previstas nas Cláusulas 4.1 e 4.2, acima, a Fiduciante autoriza a Fiduciária e o Agente Arrecadador desde já, independentemente de interpelação, judicial ou extrajudicial, a transferir os valores dos Direitos Creditórios Cedidos para a conta corrente n.º 05169-7, mantida na agência 0910 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Fiduciária e vinculada à emissão dos CRI DI ("Conta Centralizadora DI").

4.4. Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos para pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada (i) a existência de saldo devedor remanescente, a Devedora continuará responsável pelo pagamento do saldo das Obrigações Garantidas, até sua final e total liquidação, sendo certo que a Fiduciária poderá exigir o pagamento do saldo devedor; ou (ii) a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser disponibilizado pela Fiduciária à Fiduciante, mediante transferência para a Conta Movimento, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a quitação das Obrigações Garantidas.

4.5. As Partes reconhecem que a excussão da presente garantia de cessão fiduciária não prejudicará a excussão das demais Garantias, as quais podem ser executadas no caso de mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, sem que haja qualquer ordem pré-definida para a execução das referidas garantias, que permanecerão independentes entre si.

4.6. A eventual excussão parcial da presente cessão fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato em benefício da Fiduciária, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de quitação de todas as Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula Décima abaixo.



4.7. Na medida do permitido por lei, a Fiduciante renuncia a toda e qualquer reclamação, demanda ou ação que possa ter em face da Fiduciária decorrente do exercício pela Fiduciária dos direitos previstos no presente Contrato.

4.8. A Fiduciante, neste ato, irrevogavelmente nomeia a Fiduciária como mandatária, nos termos dos artigos 653 e seguintes do Código Civil, com os mais amplos poderes para tomar, na ocorrência de um Evento de Inadimplemento e até que tal Evento de Inadimplemento tenha sido sanado, todas as providências necessárias e para celebrar qualquer instrumento perante qualquer autoridade governamental e a elaborar e celebrar todos os instrumentos de cessão e transferência dos Direitos Creditórios Cedidos, nos termos da presente Cláusula, e a Fiduciante neste ato ratifica tudo o que a Fiduciária, como sua mandatária, fizer em virtude do disposto no presente Contrato. A Fiduciante deverá, caso assim solicitado pela Fiduciária, confirmar e ratificar qualquer venda ou outras providências mediante a celebração e entrega à Fiduciária ou ao comprador ou compradores de todos os instrumentos que possam, de acordo com o critério exclusivo da Fiduciária, ser aconselháveis para os fins da referida confirmação e ratificação. A Fiduciária poderá subestabelecer os poderes que lhe são outorgados nos termos desta Cláusula para qualquer terceiro que na qualidade de cessionário da Fiduciária se torne titular da garantia constituída por este Contrato. A nomeação da Fiduciária como procuradora nos termos deste Contrato deverá ser considerada realizada em benefício da Fiduciária, sendo irrevogável e irretratável nos termos do artigo 684, e com poderes para atuar em causa própria, nos termos do artigo 117, ambos do Código Civil.

#### **CLÁUSULA QUINTA – PRAZO E EXTINÇÃO**

5.1. O presente Contrato permanecerá em pleno vigor e eficácia até a ocorrência de um Evento de Liberação ou o pagamento integral das Obrigações Garantidas. Mediante a ocorrência de um Evento de Liberação ou o pagamento integral das Obrigações Garantidas este Contrato será extinto de pleno direito, com a consequente extinção da cessão fiduciária e resolução da propriedade fiduciária detida pela Fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos.

5.2. A Fiduciária, mediante a solicitação e às expensas da Fiduciante, em até 02 (dois) dias úteis contados da data de ocorrência de um Evento de Liberação ou do pagamento integral das Obrigações Garantidas: (i) deverá celebrar e entregar à Fiduciante um instrumento apropriado reconhecendo o cumprimento e a extinção deste Contrato, e (ii) transferir os recursos depositados na Conta Vinculada para a Conta Movimento.

#### **CLÁUSULA SEXTA - INDEPENDÊNCIA ENTRE AS DISPOSIÇÕES**

6.1. Se qualquer disposição deste Contrato for considerada nula, anulável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição deste Contrato será afetada como consequência disso e,

portanto, as disposições restantes deste Contrato permanecerão em pleno vigor e efeito como se tal disposição nula, anulável, inválida ou inoperante não estivesse contida neste Contrato, obrigando-se as Partes a emvidar seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – AUSÊNCIA DE RENÚNCIA**

7.1. Qualquer atraso ou renúncia da Fiduciária em exercer seus poderes ou direitos decorrentes deste Contrato não implicará nem deverá ser interpretada como uma renúncia de direitos, ou uma novação ou um aditamento a este Contrato, exceto caso expressamente acordado pelas Partes. Os direitos e ações previstos neste Contrato são cumulativos, podendo ser exercidos individual ou simultaneamente, e não excluem quaisquer outros direitos ou ações previstos em lei.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DESPESAS**

8.1. A Fiduciante suportará todos e quaisquer tributos, encargos, despesas, ônus e quaisquer outros custos que venham a ser pagos ou devidos pela Fiduciária em razão do presente Contrato, desde que devidamente comprovados, especialmente aqueles decorrentes da efetivação, manutenção, excussão e extinção da cessão fiduciária em garantia prevista neste Contrato (incluindo, mas não se limitando, as despesas com os registros mencionados na Cláusula 1.6 acima).

#### **CLÁUSULA NONA - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

9.1. Este Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável e vincula e obriga as Partes e seus respectivos sucessores e cessionários, a qualquer título.

9.2. As Partes obrigam-se a celebrar quaisquer outros documentos ou contratos e, sujeito aos termos e condições aqui previstos, a praticar todos os atos que forem razoavelmente necessários ou recomendáveis para a conclusão das operações previstas neste Contrato.

9.3. Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei. Este Contrato é firmado sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para garantir o cumprimento das demais Obrigações Garantidas.

9.4. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil e constitui um título executivo extrajudicial, de acordo com os termos dos Artigos 461, 632, 639 e seguintes do Código de Processo Civil Brasileiro.

9.5. Os poderes conferidos à Fiduciária nos termos deste Contrato destinam-se exclusivamente a proteger os direitos da Fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos e não imporão qualquer dever da Fiduciária de exercer quaisquer desses poderes.

**CLÁUSULA DÉCIMA - NOTIFICAÇÕES**

10.1 Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços descritos abaixo ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito de tempos em tempos:

Se para a Fiduciante:

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho

Endereço: Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon

Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 2176 7272

Fax: (21) 2176-7273

E-mail: rbotelho@aliansce.com.br

Se para a Fiduciária:

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte

São Paulo - SP

CEP 01448-000

At.: Departamento de Servicing

Tel.: (11) 3127-2700

E-mail: servicing@rbcapital.com

Se para o Banco Depositário:

[=]

[endereço]

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

Se para a Devedora:

**ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS S.A.**

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho

Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301.

**11/08/16**

Rio de Janeiro – RJ  
Telefone: (21) 2176-7272  
Fax: (21) 2176-7273  
E-mail: [rbotelho@aliansce.com.br](mailto:rbotelho@aliansce.com.br)

Se para a Alsupra:

**ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**

At.: Renato Ribeiro de Andrade Botelho  
Endereço: Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301.  
Rio de Janeiro – RJ  
Telefone: (21) 2176-7272  
Fax: (21) 2176-7273  
E-mail: [rbotelho@aliansce.com.br](mailto:rbotelho@aliansce.com.br)

10.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via fax, via e-mail ou outro meio de transmissão eletrônica.

10.1.2. Para os fins da Cláusula 10.1.1. acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via fax ou via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – FORO**

11.1. As Partes neste ato elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa exclusão de qualquer outro, ainda que privilegiado, como competente para dirimir quaisquer dúvidas e/ou questões oriundas deste Contrato.

E, por estarem justas e contratadas, firmam as Partes o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [=] de [=] de 2016.

**Minuta 2º Protocolo Série DI**

**11/08/16**

*[Página de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças celebrado em [=] de [=] de 2016]*

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**[BANCO DEPOSITÁRIO]**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG nº:

CPF/MF nº:

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG nº:

CPF/MF nº:

ANEXO A

**Características das Obrigações Garantidas**

*(para os fins do disposto no Artigo 1.424 do Código Civil Brasileiro)*

- a) Devedora: Aliansce Shopping Centers S.A.
- b) Principal: R\$[=] ([=]) relativo às Debêntures DI;
- c) Prazo de Pagamento das Debêntures DI: As Debêntures DI serão amortizadas em uma única parcela devida em [=] de [=] de 2021;
- d) Juros Remuneratórios das Debêntures DI: As Debêntures DI farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures DI, correspondente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de [=]% ([=] por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou a última data de pagamento da remuneração das Debêntures DI, a serem pagos mensalmente, sendo a primeira data de pagamento [=] de [=] de 2016 e a última [=] de [=] de 2021, conforme as datas constantes do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures;
- e) Encargos moratórios: Juros moratórios à taxa efetiva de 1,0% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre as quantias em atraso e multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), calculada sobre as quantias em atraso;
- f) Forma de Pagamento: Conforme as datas constantes do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures; e
- g) Data de Vencimento Final das Debêntures DI: [=] de [=] de 2021.





## ANEXO IV

### **Modelo de Procuração Pública**

Pelo presente instrumento de mandato, **BSC SHOPPING CENTER S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Outorgante"), nomeia e constitui **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Outorgada") como sua bastante procuradora para, agindo em seu nome, na mais ampla extensão permitida em lei, incluindo poderes para atuar em nome próprio, praticar todos os atos e providências, de qualquer forma e natureza, necessários ou convenientes, **por ocasião da ocorrência e enquanto perdurar qualquer Evento de Inadimplemento e declaração de vencimento antecipado e caso não tenha havido quitação**, com relação ao "*INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS*", celebrado em [ ] de [ ] de 2016, entre a Outorgante e a Outorgada ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), incluindo, sem limitação, mas sujeito aos termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o quanto segue:

- (i) a alienar, cobrar, receber, transferir e/ou executar a Fração Ideal do Imóvel Garantia (no todo ou em parte), assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental, podendo alienar e entregar a Fração Ideal do Imóvel Garantia, no todo ou em parte, pelo preço, termo e condições estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, mas de acordo com a lei aplicável, e destinar os recursos assim obtidos ao pagamento das Obrigações Garantidas;
- (ii) tomar todas as medidas necessárias e firmar os instrumentos que se fizerem necessários perante qualquer autoridade governamental, no caso de venda pública da Fração Ideal do Imóvel Garantia de acordo com os termos e condições estipulados no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e na legislação aplicável;
- (iii) firmar os instrumentos nos termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme seja necessário ou conveniente, para a consecução do objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e

- (iv) se necessário para assegurar a perfeição da garantia concedida no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em favor da Outorgada, representar a Outorgante perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, para fins de obter o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Os poderes ora outorgados são em acréscimo aos poderes outorgados pela Outorgante à Outorgada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, não cancelando ou revogando quaisquer dos aludidos poderes.

Os termos em letras maiúsculas aqui empregados, mas não definidos, terão o mesmo significado a eles atribuídos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

A Outorgada poderá substabelecer, no todo ou em parte, os poderes ora outorgados.

O presente mandato é outorgado pelo prazo de 1 (um) ano a contar desta data, como condição do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e como meio de cumprimento das obrigações ali estipuladas, e em conformidade com o disposto nos artigos 684 e 1.433, inciso IV do Código Civil Brasileiro, terá caráter irrevogável e, nos termos do artigo 117 do Código Civil Brasileiro, com poderes ao Outorgado para atuar em causa própria, e será válido e vigorará pelo tempo que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel estiver em vigor, em conformidade com seus termos e condições.

Rio de Janeiro, [•] de [•] de 2016.

---

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**

## ANEXO V

### Modelo de Notificação às Seguradoras

Rio de Janeiro, [ ] de [ ] de 2016.

À

**ACE Seguros Soluções Corporativas S.A.**

Av. Nações Unidas, 8501, 28º andar, Pinheiros

05425-070 São Paulo, SP

**Ref.: Notificação – Endosso de Seguro**

Prezados Senhores,

**ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira nº 190, sala 301, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03, neste ato representada, em conformidade com o disposto em seu Estatuto Social, por seu(s) representante(s) legal(is), ao final assinado(s) (adiante designada simplesmente como "Segurada");

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("RB Capital" ou "Fiduciária");

**CONSIDERANDO QUE** a BSC SHOPPING CENTER S.A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.556.724/0001-77 ("Fiduciante"), a RB Capital ("Fiduciário"), a Segurada e a Alsupra Participações Ltda. inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.556.724/0001-77, ambas na qualidade de intervenientes anuentes, firmaram em [ ] de [ ] de 2016 o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária"), por meio do qual foi constituída nova alienação fiduciária, em favor da RB Capital sobre a fração ideal de 36,85% (trinta e seis inteiros e oitenta e cinco por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 8.078 do 12º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel Garantia"), que inclui o empreendimento denominado "Bangu Shopping", situado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Fonseca, nº 240 ("Bangu Shopping"), bem como o respectivo terreno ("Empreendimento Garantia");

**CONSIDERANDO QUE** a Segurada exerce a função de administradora do Bangu Shopping, sendo cossegurada das apólices de seguro listadas abaixo no que se refere ao Bangu Shopping;

**CONSIDERANDO QUE** a Fiduciante se obrigou, nos termos da Cláusula 4.14 do Contrato de Alienação Fiduciária, a endossar ou fazer com que endossem, em favor da RB Capital, todas as seguintes apólices de seguros que tenham por objeto o Empreendimento Garantia: (i) apólice de seguro patrimonial do Empreendimento Garantia, com a finalidade de estabelecer a indenização a ser paga, caso os condôminos do Bangu Shopping decidam por não reconstruir o Empreendimento Garantia em caso de sinistro; e (ii) apólice de seguro de perda de receitas pelo Bangu Shopping, com a finalidade de estabelecer a indenização a ser paga, caso seja verificada a perda temporária ou definitiva de receitas pelo Bangu Shopping em caso de sinistro;

Servimo-nos do presente instrumento para, em cumprimento ao quanto previsto no Art. 785, Parágrafo Primeiro, do Código Civil Brasileiro, **NOTIFICÁ-LO** para que (i) providencie a alteração do item 5 das Condições Particulares da Apólice de Seguro de Risco Nomeado e Operacional n.º 16.96.8150025.12, nos termos abaixo previstos, bem como (ii) providencie, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da presente data, o endosso da referida Apólice de Seguro em relação a 36,85% (trinta e seis inteiros e oitenta e cinco por cento) do Bangu Shopping e do Imóvel Garantia para a RB Capital:

*"5. Fica entendido e acordado que, de acordo com as condições gerais, especiais e particulares do contrato de seguro em vigor, quaisquer indenizações relacionadas com perda de receitas devidas por sinistros totais ou parciais e quaisquer indenizações relacionadas com seguro patrimonial devidas por sinistros totais envolvendo o Bangu Shopping serão pagos na proporção de (i) [37,56]% na conta corrente 11763-9, Agência 0910, do banco Itaú Unibanco (341), para a RB CAPITAL SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5.º andar, Parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.559.006/0001-91; (ii) 24% na conta corrente 05205-9, Agência 0910, do banco Itaú Unibanco S.A. (341) para a RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5.º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, na qualidade de credor fiduciário; (iii) [•]% na conta corrente 05169-7, Agência 0910, do banco Itaú Unibanco S.A. (341) para a RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5.º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, na qualidade de credor fiduciário; e (iv) [•]% na conta corrente 05458-4, Agência 0910, do banco Itaú Unibanco S.A. (341) para a RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5.º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, na qualidade de credor fiduciário."*

Cabe ressaltar que todas e quaisquer obrigações decorrentes das contratações dos seguros contratados pelo Segurado permanecerão sob exclusiva responsabilidade do Segurado,

remanescendo com a RB Capital apenas, e tão somente, o direito às indenizações previstas nas referidas apólices, na hipótese de sinistro.

Sendo o que se apresentava para o momento, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

---

**BSC SHOPPING CENTER S.A.**

---

**ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A.**

---

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

**ANEXO VI**

**Lista de Empreendimentos para Reforço**

**ANEXO XV**

---

MINUTA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

**DAS 128ª e 130ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA**



**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Companhia Aberta*

CNPJ/MF n.º 02.773.542/0001-22

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255 – 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Emissora" ou "Securitizadora"; e

**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, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como "Agente Fiduciário";

(adiante designados em conjunto a Emissora, o Agente Fiduciário e os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI como "Partes" e, isoladamente e indistintamente, como "Parte").

Firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" ("Termo"), para vincular as CCI (conforme abaixo definidas) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM n.º 400"), e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### II – CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

"Agência de Classificação de Risco"

A Fitch Ratings Brasil Ltda., agência de classificação de risco com sede na Cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, n.º 20, sala 401 B, CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.813.375/0001-33;

"Escriturador"

O 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 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64;

"Agente Fiduciário" ou  
"Instituição Custodiante"

Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima qualificada;

"Alienações Fiduciárias de  
Ações"

Em conjunto a Alienação Fiduciária de Ações DI e a Alienação Fiduciária de Ações IPCA;

"Alienação Fiduciária de Ações  
DI"

A alienação fiduciária de [=] ([=]) ações ordinárias de emissão da BSC, representativas de até 62% (sessenta e dois por cento) do capital social da Cedente, sendo [=] ([=]) ações ordinárias de titularidade da Alsupra e [=] ([=]) ações ordinárias de titularidade da Devedora, a ser constituída pela Devedora e pela Alsupra em favor da Emissora, com condição resolutiva, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações DI;

"Alienação Fiduciária de Ações  
IPCA"

A alienação fiduciária de [=] ([=]) ações ordinárias de emissão da BSC, representativas de até 62% (sessenta e dois por cento) do capital social da Cedente, sendo [=] ([=]) ações ordinárias de titularidade da Alsupra e [=] ([=]) ações ordinárias de titularidade da Devedora, a ser constituída pela Devedora e pela Alsupra em favor da Emissora, com condição resolutiva, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações IPCA;

"Alienações Fiduciárias de  
Imóvel"

Em conjunto a Alienação Fiduciária de Imóvel DI e a Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA.

"Alienação Fiduciária de Imóvel  
DI"

A alienação fiduciária da Fração Ideal do Imóvel DI, a ser constituída pela BSC em favor da Emissora, com condição suspensiva, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI.

"Alienação Fiduciária de Imóvel  
IPCA"

A alienação fiduciária da Fração Ideal do Imóvel IPCA, a ser constituída pela BSC em favor da Emissora, com condição suspensiva, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA.

"Alsupra"

A Alsupra Participações Ltda., sociedade empresária limitada, com

sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira n.º 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.846.029/0001-09.

|                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| " <u>ANBIMA</u> "                                                                               | A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.                                                                                                                                                                                                       |
| " <u>Anúncio de Encerramento</u> "                                                              | O anúncio de encerramento da distribuição pública dos CRI, a ser [publicado/divulgado] nos termos do artigo 29 da Instrução CVM n.º 400.                                                                                                                                           |
| " <u>Anúncio de Início</u> "                                                                    | O anúncio de início da distribuição pública dos CRI, a ser [publicado/divulgado] nos termos do artigo 52 da Instrução CVM n.º 400.                                                                                                                                                 |
| " <u>Assembleia de Titulares de CRI</u> ", " <u>Assembleia Geral</u> " ou " <u>Assembleia</u> " | Em conjunto a Assembleia Geral DI e a Assembleia Geral IPCA.                                                                                                                                                                                                                       |
| " <u>Assembleia Geral DI</u> "                                                                  | A assembleia geral de Titulares de CRI DI, conforme prevista neste Termo.                                                                                                                                                                                                          |
| " <u>Assembleia Geral IPCA</u> "                                                                | A assembleia geral de Titulares de CRI IPCA, conforme prevista neste Termo.                                                                                                                                                                                                        |
| " <u>Atualização Monetária</u> "                                                                | A atualização monetária incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme Cláusula Quinta deste Termo.                                                                                                                                                               |
| " <u>BACEN</u> "                                                                                | O Banco Central do Brasil.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| " <u>Banco Liquidante</u> "                                                                     | 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 Setubal, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora. |
| " <u>BM&amp;FBOVESPA</u> "                                                                      | A BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sociedade anônima 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.                                                  |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>"Boletim de Subscrição das Debêntures"</u> | O boletim de subscrição das Debêntures, por meio do qual a Cedente subscreverá as Debêntures.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <u>"Boletins de Subscrição"</u>               | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <u>"BSC"</u> ou <u>"Cedente"</u>              | BSC Shopping Center S.A., sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.556.724/0001-77.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <u>"BTG Pactual"</u>                          | O Banco BTG Pactual 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 501, 6º andar, Botafogo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45.                                                                                                                                                                                                         |
| <u>"CCI"</u>                                  | As CCI DI e as CCI IPCA, quando mencionadas em conjunto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <u>"CCI DI"</u>                               | 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 integralidade dos Créditos Imobiliários DI;                                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>"CCI IPCA"</u>                             | 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 integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA.                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>"Cessões Fiduciárias de Recebíveis"</u>    | Em conjunto a Cessão Fiduciária de Recebíveis DI e a Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <u>"Cessão Fiduciária de Recebíveis DI"</u>   | A cessão fiduciária de, inicialmente, até 36,85% (trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento), podendo chegar até 49,79% (quarenta e nove inteiros e setenta e nove centésimos), considerando o exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela BSC decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões, a ser constituída pela BSC em favor da Emissora, |

por meio do Contrato de Cessão Fiduciária DI.

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>"<u>Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA</u>"</b> | A cessão fiduciária de, inicialmente, até 36,85% (trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento), podendo chegar até 49,79% (quarenta e nove inteiros e setenta e nove centésimos), considerando o exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos pela BSC decorrentes da exploração comercial do Empreendimento Garantia, sem considerar eventuais expansões, a ser constituída pela BSC em favor da Emissora, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária IPCA. |
| <b>"<u>CETIP</u>"</b>                                | A CETIP S.A. – Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária central de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, n.º 230, 11º andar, CEP 20031-170, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.358.105/0001-91.                                                                                                                                            |
| <b>"<u>CETIP 21</u>"</b>                             | O ambiente de negociação secundária de ativos de renda fixa, administrado e operacionalizado pela CETIP.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>"<u>Condição Suspensiva</u>"</b>                  | Tem o significado atribuído na Cláusula 2.1.3 abaixo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>"<u>Contas Centralizadoras</u>"</b>               | Em conjunto a Conta Centralizadora DI e a Conta Centralizador IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>"<u>Conta Centralizadora DI</u>"</b>              | Conta corrente nº 05169-7, mantida na agência 0910 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, que receberá os recursos integrantes do Patrimônio Separado DI, na qual os Créditos Imobiliários DI serão recebidos e os recursos destinados ao pagamento dos CRI DI e dos custos da Emissão serão mantidos.                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>"<u>Conta Centralizadora IPCA</u>"</b>            | Conta corrente nº 05458-4, mantida na agência 0910 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, que receberá os recursos integrantes do Patrimônio Separado IPCA, na qual os Créditos Imobiliários IPCA serão recebidos e os recursos destinados ao pagamento dos CRI IPCA e dos custos da Emissão serão mantidos.                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>"Contratos de Alienação Fiduciária de Ações"</u>      | Em conjunto o Contrato de Alienação Fiduciária DI e o Contrato de Alienação Fiduciária IPCA.                                                                                                                                                                                        |
| <u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Ações DI"</u>    | O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado em [=] de [=] de 2016, entre a Devedora, a Alsupra, a BSC e a Emissora por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Ações DI.                           |
| <u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Ações IPCA"</u>  | O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado em [=] de [=] de 2016, entre a Devedora, a Alsupra, a BSC e a Emissora por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Ações IPCA.                         |
| <u>"Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel"</u>     | Em conjunto o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA.                                                                                                                                                                    |
| <u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI"</u>   | O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado em [=] de [=] de 2016 entre a BSC, a Emissora, a Devedora e a Alsupra, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel DI.                         |
| <u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA"</u> | O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado em [=] de [=] de 2016 entre a BSC, a Emissora, a Devedora e a Alsupra, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA.                       |
| <u>"Contrato de Cessão"</u>                              | O " <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> " celebrado em [=] de [=] de 2016 entra a Cedente, a Devedora e a Securitizadora.                                                                                                             |
| <u>"Contratos de Cessão Fiduciária"</u>                  | Em conjunto do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis DI e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA.                                                                                                                                                                 |
| <u>"Contrato de Cessão Fiduciária DI"</u>                | O " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sob Condição Suspensiva e Outras Avenças</i> ", celebrado em [=] de [=] de 2016 entre a BSC, a Emissora, a Devedora e a Alsupra, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis DI. |
| <u>"Contrato de Cessão Fiduciária"</u>                   | O " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos</i>                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>IPCA</u> "                                                                                                         | <i>Creditórios sob Condição Suspensiva e Outras Avenças</i> ", celebrado em [=] de [=] de 2016 entre a BSC, a Emissora, a Devedora e a Alsupra, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA.                                                                                                                                                          |
| " <u>Contrato de Distribuição</u> "                                                                                   | O " <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização</i> ", celebrado em 02 de agosto de 2016, entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores, para distribuição dos CRI. |
| " <u>Contratos de Garantia</u> "                                                                                      | Em conjunto os Contratos de Garantia DI e os Contratos de Garantia IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| " <u>Contratos de Garantia DI</u> "                                                                                   | Em conjunto, (i) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações DI; (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel DI; e (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária DI.                                                                                                                                                                                                                 |
| " <u>Contratos de Garantia IPCA</u> "                                                                                 | Em conjunto, (i) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações IPCA; (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA; e (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária IPCA.                                                                                                                                                                                                           |
| " <u>Controle</u> " e seus correlatos, " <u>Controlada</u> ", " <u>Controladora</u> " e " <u>sob Controle comum</u> " | Tem o significado atribuído na Lei das Sociedades por Ações.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| " <u>Coordenador Líder</u> "                                                                                          | A RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001-76.                                                                                                                                                 |
| " <u>Coordenadores</u> "                                                                                              | Em conjunto, o Coordenador Líder, o Votorantim e o BTG Pactual.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| " <u>Coordenadores da Garantia Firme</u> "                                                                            | Em conjunto, o Votorantim e o BTG Pactual.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| " <u>Créditos Imobiliários</u> "                                                                                      | Em conjunto, os Créditos Imobiliários DI e os Créditos Imobiliários IPCA;                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



"Créditos Imobiliários DI"

Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures DI, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture DI a partir da Data da Primeira Integralização das Debêntures correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de [=]% ([=] por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures DI, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.

"Créditos Imobiliários IPCA"

Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures IPCA, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de remuneração incidente sobre o saldo devedor do valor nominal unitário de cada Debênture IPCA a partir da Data da Primeira Integralização das Debêntures correspondente à (i) variação acumulada do IPCA, e (ii) juros remuneratórios de [=]% ([=] por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures IPCA, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, a atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.

"CRI"

Em conjunto os CRI DI e os CRI IPCA.

"CRI DI"

Os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 128ª Série da 1ª Emissão da Emissora.

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| " <u>CRI IPCA</u> "                        | Os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 130ª Série da 1ª Emissão da Emissora.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| " <u>CRI em Circulação</u> "               | Em conjunto os CRI DI em Circulação e os CRI IPCA em Circulação.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| " <u>CRI DI em Circulação</u> "            | A totalidade dos CRI DI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.   |
| " <u>CRI IPCA em Circulação</u> "          | A totalidade dos CRI IPCA em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias. |
| " <u>CVM</u> "                             | A Comissão de Valores Mobiliários.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| " <u>Data da Primeira Integralização</u> " | 30 de setembro de 2016 para o CRI DI e 30 de setembro de 2016 para os CRI IPCA;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| " <u>Data de Emissão das Debêntures</u> "  | 04 de agosto de 2016;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| " <u>Data de Emissão dos CRI</u> "         | 14 de setembro de 2016;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| " <u>Data de Liquidação</u> "              | 30 de setembro de 2016.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| " <u>DDA</u> "                             | Significa o sistema de distribuição de ativos em mercado primário, operacionalizado e administrado pela BM&FBOVESPA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| " <u>Debêntures DI</u> "                   | As [=] ([=]) debêntures da 1ª série objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, de emissão da Devedora, cujos recursos obtidos serão                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo VI deste Termo. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo [=] mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes.

**"Debêntures IPCA"**

As [=] ([=]) debêntures objeto da 2ª série objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, de emissão da Devedora, cujos recursos obtidos serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo VI deste Termo. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo [=] mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes.

**"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.

**"Debêntures"**

Em conjunto, as Debêntures DI e as Debêntures IPCA.

**"Despesas"**

As despesas previstas na Cláusula 13 abaixo.

**"Devedora"**

Aliansce Shopping Centers S.A., sociedade anônima, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.082.980/0001-03.

**"Dia Útil"**

Significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no caso da BM&FBOVESPA, qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional, ou data que, por qualquer motivo, não haja expediente na

BM&FBOVESPA.

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| " <u>Documentos da Operação</u> "             | Significa em conjunto: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) este Termo; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os Prospectos Preliminar e Definitivo; (vii) os Contratos de Garantia; (viii) os Boletins de Subscrição; e (ix) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta.     |
| " <u>Emissão</u> "                            | A presente emissão de CRI, a qual constitui as 128ª e 130ª séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;                                                                                                                                                                                                                                        |
| " <u>Empreendimento Garantia</u> "            | O empreendimento comercial denominado "Bangu Shopping", situado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Fonseca, nº 240, bem como o respectivo terreno.                                                                                                                                                                                                  |
| " <u>Empreendimentos</u> "                    | São os empreendimentos descritos no <u>Anexo VI</u> deste Termo, para os quais serão destinados, direta ou indiretamente, pela Devedora, os recursos decorrentes das Debêntures.                                                                                                                                                                                               |
| " <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> " | O " <i>Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada, da Aliansce Shopping Centers S.A.</i> " firmado pela Devedora, em 04 de agosto de 2016, conforme aditado em [=] de [=] de 2016;                 |
| " <u>Escritura de Emissão de CCI</u> "        | " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ", celebrado em [=] de [=] de 2016, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI foram emitidas para representar, em conjunto, a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 10.931/04. |
| " <u>Fração Ideal IPCA</u> "                  | A fração ideal de, inicialmente, até 36,85% (trinta e seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento), podendo chegar até 49,79% (quarenta e nove inteiros e setenta e nove centésimos), considerando o exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar, do Imóvel Garantia.                                                                                           |
| " <u>Fração Ideal DI</u> "                    | A fração ideal de, inicialmente, até 36,85% (trinta e seis inteiros e                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

oitenta e cinco centésimos por cento), podendo chegar até 49,79% (quarenta e nove inteiros e setenta e nove centésimos), considerando o exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar do Imóvel Garantia.

"Garantias"

Em conjunto, as Garantias DI e as Garantias IPCA.

"Garantias DI"

Em conjunto, a Alienação Fiduciária de Ações DI, a Alienação Fiduciária de Imóvel DI e a Cessão Fiduciária de Recebíveis DI.

"Garantias IPCA"

Em conjunto, a Alienação Fiduciária de Ações IPCA, a Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA e a Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA.

"IGP-M"

O Índice Geral de Preço do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

"Imóvel Garantia"

O imóvel objeto da matrícula n.º 8.078 do 12º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, onde se localiza o Empreendimento Garantia.

"Instrução CVM n.º 28"

Instrução CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme em vigor.

"Instrução CVM n.º 400"

Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.

"Instrução CVM n.º 414"

Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor.

"Instrução CVM n.º 560"

Instrução da CVM n.º 560, de 27 de março de 2015, conforme em vigor.

"Instituições Participantes"

As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas e contratadas pelos Coordenadores, através da celebração dos respectivos, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens.

"Investidores"

Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| " <u>Investidores Institucionais</u> "     | Os investidores profissionais nos termos da legislação aplicável.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| " <u>Investidores Não Institucionais</u> " | Os investidores qualificados, nos termos da legislação aplicável.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| " <u>Investimentos Permitidos</u> "        | Significa qualquer um dos seguintes investimentos (a) títulos públicos federais, com liquidez diária, (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no Brasil; e (c) operações compromissadas, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual ou superior a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País. |
| " <u>IPCA</u> "                            | O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| " <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "    | Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| " <u>Lei 10.931/04</u> "                   | Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| " <u>Lei 9.514/97</u> "                    | Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| " <u>MDA</u> "                             | significa o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de ativos de renda fixa em mercado primário, administrado e operacionalizado pela CETIP.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| " <u>Multa Indenizatória</u> "             | Tem o significado previsto na Cláusula 10.12 do Contrato de Cessão.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| " <u>Obrigações Garantidas</u> "           | Em conjunto as Obrigações Garantidas DI e as Obrigações Garantidas IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| " <u>Obrigações Garantidas DI</u> "        | A totalidade (A) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários DI devidos pela Devedora; e (B) de todos os custos e despesas incorridos e a serem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

incorridos em relação à Emissão, às CCI DI e aos CRI DI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários DI e excussão das Garantias DI, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais.

**"Obrigações Garantidas IPCA"**

A totalidade (A) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários IPCA devidos pela Devedora; e (B) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão, às CCI IPCA e aos CRI IPCA, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários IPCA e excussão das Garantias IPCA, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais.

**"Oferta"**

A presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM n.º 400 e Instrução CVM n.º 414.

**"Patrimônios Separados"**

Em conjunto o Patrimônio Separado DI e o Patrimônio Separado IPCA.

**"Patrimônio Separado DI"**

O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI DI, constituído pelos Créditos Imobiliários DI representados pela CCI DI, as Garantias DI e a Conta Centralizadora DI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário DI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI DI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão.

**"Patrimônio Separado IPCA"**

O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI IPCA, constituído pelos Créditos Imobiliários IPCA representados pela CCI IPCA, as Garantias IPCA e a Conta Centralizadora IPCA, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário IPCA, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI IPCA aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão.

**"Preço de Integralização"**

Tem o significado atribuído na Cláusula 4.1 abaixo.

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| " <u>Primeira Data de Liquidação</u> "  | Tem o significado atribuído na Cláusula 3.9 abaixo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| " <u>Procedimento de Bookbuilding</u> " | Procedimento de coleta de intenções de investimento conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e do artigo 44 da Instrução CVM n.º 400, para definição (i) da taxa de juros aplicável à Remuneração dos CRI, (ii) da quantidade de CRI alocada para cada uma das Séries, e (iii) do exercício ou não da Opção de Lote Suplementar e/ou da Opção de Lote Adicional. |
| " <u>PUMA</u> "                         | Significa a plataforma eletrônica de negociação de multiativos, administrada e operacionalizada pela BM&FBOVESPA.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| " <u>Regimes Fiduciário</u> "           | Em conjunto, o Regime Fiduciário DI e o Regime Fiduciário IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| " <u>Regime Fiduciário DI</u> "         | O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários DI representados pela CCI DI, as Garantias DI e a Conta Centralizadora DI, na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97, com a consequente constituição do Patrimônio Separado DI.                                                                                                                                               |
| " <u>Regime Fiduciário IPCA</u> "       | O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários IPCA representados pela CCI IPCA, as Garantias IPCA e a Conta Centralizadora IPCA, na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97, com a consequente constituição do Patrimônio Separado IPCA.                                                                                                                                     |
| " <u>Remuneração dos CRI DI</u> "       | Tem o significado previsto na Cláusula 5.2.2 abaixo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| " <u>Remuneração dos CRI IPCA</u> "     | Tem o significado previsto na Cláusula 5.1.2 abaixo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| " <u>Remuneração</u> "                  | Em conjunto, a Remuneração dos CRI DI e a Remuneração dos CRI IPCA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| " <u>Reorganização Societária</u> "     | Significa a operação de reorganização societária que envolva cisão, fusão ou incorporação da BSC, da Alsupra e/ou da Devedora e que resulte na transferência de fração ideal ou da totalidade do Imóvel Garantia, direta ou indiretamente, para a Devedora ou para a Alsupra.                                                                                                                         |
| " <u>Resolução CMN 4.373</u> "          | Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| " <u>Taxa DI</u> "                      | Significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, " <i>over extra-grupo</i> ", expressas na                                                                                                                                                                                                                                                      |



|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.cetip.com.br">http://www.cetip.com.br</a> ).                                         |
| <u>"Taxa SELIC"</u>                        | Significa a taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.                                                                                        |
| <u>"Termo" ou "Termo de Securitização"</u> | O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Emissora.                                                                                                                                                                               |
| <u>"Titulares de CRI"</u>                  | Em conjunto, os Titulares de CRI DI e os Titulares de CRI IPCA.                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>"Titulares de CRI DI"</u>               | São os subscritores de CRI DI no âmbito da Oferta ou aqueles que vierem a adquirir CRI DI no mercado secundário.                                                                                                                                                                                  |
| <u>"Titulares de CRI IPCA"</u>             | São os subscritores de CRI IPCA no âmbito da Oferta ou aqueles que vierem a adquirir CRI IPCA no mercado secundário.                                                                                                                                                                              |
| <u>"Última Data de Liquidação"</u>         | Tem o significado atribuído na Cláusula 3.9 abaixo.                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>"Valor da Cessão"</u>                   | O valor a ser pago pela Emissora à Cedente nos termos do Contrato de Cessão.                                                                                                                                                                                                                      |
| <u>"Valor Nominal Unitário"</u>            | Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.                                                                                                                                                                                                       |
| <u>"Votorantim"</u>                        | O Banco Votorantim 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 das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, Vila Gertrudes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.588.111/0001-03. |

## **CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

2.1. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula Terceira abaixo, sendo a CCI DI vinculada aos CRI DI e a CCI IPCA alocada para os CRI IPCA.

2.1.1. Para fins do artigo 8º da Lei 9.514/97, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo os Créditos Imobiliários, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na proporção das subscrições e integralizações verificadas no âmbito da Oferta dos CRI.

2.1.2. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora para pagamento do Valor da Cessão decorrente da cessão, pela Cedente à Emissora, dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI.

2.1.3. Os recursos obtidos pela Devedora com as Debêntures serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes. Caso o Valor Total da Emissão seja aumentado pelo exercício, total ou parcial, da respectiva Opção de Lote Adicional ou Opção de Lote Suplementar, o valor adicional recebido pela Devedora também será utilizado para a finalidade prevista acima.

2.1.4. Uma via original da Escritura de Emissão de CCI, encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931/04.

2.1.5. O Regime Fiduciário DI e o Regime Fiduciário IPCA, a ser instituído pela Emissora conforme previsto neste Termo, será registrado na Instituição Custodiante das CCI, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931/04. Uma vez devidamente registrado o Termo de Securitização, a Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo I a este Termo.

2.1.6. A Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão de R\$[=] ([=]), nas datas de integralização dos respectivos CRI, pela aquisição dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, conforme disposto nas Cláusulas 2.2 e seguintes do Contrato de Cessão.

2.1.6.1. Nos termos da Cláusula 2.2 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.

2.2. A Emissão dos CRI será realizada em conformidade com o disposto no inciso I do § 1º do artigo 5º da Instrução CVM n.º 414, tendo em vista que a Devedora é companhia aberta.

### CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

1. Emissão: a presente emissão de CRI corresponde à 1ª emissão de CRI da Emissora;
2. Séries: a Emissão será realizada em [até] 2 (duas) séries, que correspondem às 128ª e 130ª séries de CRI da Emissora (respectivamente, "Série DI" e "Série IPCA" e, em conjunto, as "Séries";
3. Quantidade de CRI: serão emitidos [=] ([=]) CRI, sendo [=] ([=]) CRI DI e [=] ([=]) CRI IPCA. A quantidade de CRI inicialmente ofertada, equivalente a 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, [não] foi aumentada mediante exercício [total/parcial] da Opção de Lote Adicional, em 20% (vinte por cento), e [não] foi aumentada mediante exercício [total/parcial] da Opção de Lote Suplementar, em 15% (quinze por cento);
4. Valor Global da Emissão: o valor global da emissão será de R\$[=] ([=]), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"). O Valor Total da Emissão [não] foi aumentado mediante exercício [total/parcial] da Opção de Lote Adicional, em 20% (vinte por cento), e [não] foi aumentada mediante exercício [total/parcial] da Opção de Lote Suplementar, em 15% (quinze por cento);
5. Valor Nominal Unitário: o Valor Nominal Unitário dos CRI, na Data de Emissão, será de R\$1.000,00 (mil reais);
6. Atualização Monetária: não haverá atualização monetária para os CRI DI. Os CRI IPCA serão atualizados mensalmente, com base na variação acumulada do IPCA, ou índice que venha a substituí-lo nos termos da Cláusula 5.1.1.1 abaixo, calculada conforme disposto na Cláusula Quinta deste Termo;
7. Remuneração: os CRI farão jus a juros remuneratórios calculados nos termos da Cláusula Quinta abaixo;
8. Periodicidade de Pagamento e Amortização dos CRI: a amortização do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, e a Remuneração dos CRI serão devidos nas datas indicadas nas tabelas constantes do Anexo II a este Termo, sendo o primeiro pagamento da Remuneração dos CRI DI devido em 01 de novembro de 2016 e da Remuneração dos CRI IPCA em 01 de novembro de 2016, observado que não haverá prioridade de pagamentos na Remuneração e/ou amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI e/ou CRI IPCA, devendo todos os pagamentos ser

realizados de forma *pro rata* entre as séries. O Valor Nominal Unitário dos CRI DI será amortizado integralmente na Data de Vencimento CRI DI, ou seja, em 30 de setembro de 2021 e o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA será amortizado em 96 (noventa e seis) parcelas, nas datas de vencimento e demais condições especificadas no Anexo II, sendo que a primeira parcela será devida em 01 de novembro de 2016 e a última em 02 de outubro de 2024;

9. Regimes Fiduciários: o Regime Fiduciário DI instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários DI representados pela CCI DI, as Garantias DI e a Conta Centralizadora DI e o Regime Fiduciário IPCA instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários IPCA representados pela CCI IPCA, as Garantias IPCA e a Conta Centralizadora IPCA, na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97, com a consequente constituição do Patrimônio Separado DI e do Patrimônio Separado IPCA, respectivamente;
10. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: os CRI serão depositados para distribuição (i) no mercado primário, por meio (a) do MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP, e/ou (b) DDA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso; e (ii) no mercado secundário, no (a) CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP, e/ou e (b) PUMA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, em mercado de bolsa, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso;
11. Data de Emissão dos CRI: 14 de setembro de 2016;
12. Prazo e Vencimento: os CRI DI têm prazo de amortização de 1.842 (mil oitocentos e quarenta e dois) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 30 de setembro de 2021 ("Data de Vencimento CRI DI"), e os CRI IPCA têm prazo de amortização de 2.940 (dois mil novecentos e quarenta) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 02 de outubro de 2024 ("Data de Vencimento CRI IPCA" e, em conjunto com a Data de Vencimento CRI DI, "Datas de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado previstas neste Termo;
13. Local de Emissão: São Paulo – SP;
14. Multa e Juros Moratórios: na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;

15. Forma: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela BM&FBOVESPA e/ou CETIP, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na BM&FBOVESPA e/ou CETIP e/ou o extrato da conta dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares de CRI com base nas informações prestadas pela BM&FBOVESPA e/ou CETIP, conforme o caso;
16. Locais de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela BM&FBOVESPA e/ou CETIP, conforme o caso. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na BM&FBOVESPA e/ou CETIP em qualquer data de pagamento da Remuneração dos CRI DI e/ou da Remuneração dos CRI IPCA, conforme o caso, ou de amortização do Valor Nominal Unitário ou de seu saldo, conforme o caso, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida Data de Vencimento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;
17. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: sem prejuízo no disposto no item 18 abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas 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, observado o disposto no item 16 acima;
18. Prorrogação dos Prazos: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI até o 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;  
  
Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis entre a data do efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e a data do pagamento de suas obrigações referentes aos CRI;
19. Pagamentos: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora;
20. Ordem de Alocação dos Pagamentos: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) despesas dos Patrimônios Separados, (ii) remuneração dos CRI, *pro rata*; e (iii) amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário de cada um dos CRI, *pro rata*;
21. Garantia Flutuante: não;

22. Garantias: as Alienações Fiduciárias de Ações, as Alienações Fiduciárias de Imóvel e as Cessões Fiduciárias de Recebíveis;
23. Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: os Empreendimentos listados no Anexo VI ao presente Termo de Securitização;
24. Coobrigação da Emissora: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;
25. Classificação de Risco dos CRI: "[=]", em escala local, atribuído pela Agência de Classificação de Risco; e
26. Fundo de Liquidez: Para fins de pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários e dos demais valores devidos pela Cedente ou pela Devedora à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão e que deverão ser repassados aos titulares de CRI, as Partes pactuam que a Securitizadora constituirá na Conta Centralizadora DI e na Conta Centralizadora IPCA um fundo de liquidez ("Fundo de Liquidez DI" e o "Fundo de Liquidez IPCA", respectivamente, e em conjunto os "Fundos de Liquidez"), no valor inicial de R\$[=] ([=]) para o Fundo de Liquidez DI ("Valor Inicial do Fundo de Liquidez DI") e R\$[=] ([=]) para o Fundo de Liquidez IPCA ("Valor Inicial do Fundo de Liquidez IPCA") e em conjunto com o "Valor Inicial do Fundo de Liquidez DI" o "Valor Inicial dos Fundos de Liquidez"), os quais deverão ser depositados pela Devedora nas respectivas Contas Centralizadoras na Data da Primeira Integralização.
- 26.1. No primeiro Dia Útil subsequente a qualquer data em que seja devido porém não haja o pagamento de Remuneração dos CRI DI aos Titulares de CRI DI e/ou de Remuneração dos CRI IPCA aos Titulares de CRI IPCA, qualquer outro pagamento devido pela Devedora aos Titulares de CRI DI e/ou aos Titulares de CRI IPCA e/ou qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora nos Documentos da Oferta, a Securitizadora efetuará os pagamentos com os recursos do Fundo de Liquidez DI e/ou do Fundo de Liquidez IPCA, conforme o caso.
- 26.2. A Securitizadora efetuará, até o dia 15 (quinze) de cada mês, caso este dia seja um Dia Útil (ou até o primeiro Dia Útil subsequente) ("Data de Verificação"), a verificação do valor existente nos Fundos de Liquidez. Caso o montante lá depositado seja, em qualquer Data de Verificação, inferior a 100% (cem por cento) (x) ao valor estimado do maior pagamento mensal de remuneração devido aos titulares dos CRI DI e/ou (y) ao valor estimado do maior pagamento mensal de remuneração e amortização aos titulares CRI IPCA, conforme o caso, no ano imediatamente posterior à Data de Verificação em questão ("Valor Mínimo do Fundo de Liquidez DI" e "Valor Mínimo do Fundo de Liquidez IPCA", em conjunto o "Valor Mínimo dos Fundos de Liquidez"), a Securitizadora enviará à Devedora notificação solicitando o depósito na respectiva Conta Centralizadora, conforme o caso, do valor necessário à recomposição do respectivo Valor Mínimo dos Fundos de Liquidez, o qual será

realizado pela Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis (inclusive) contados a partir do recebimento da referida notificação.

26.2. Caso, em qualquer Data de Verificação, a Securitizadora verifique que o valor existente no Fundo de Liquidez DI e/ou no Fundo de Liquidez IPCA é superior a 120% (cento e vinte por cento) (x) do valor estimado do maior pagamento mensal de remuneração devido aos titulares dos CRI DI e/ou (y) do valor estimado do maior pagamento mensal de remuneração e amortização aos titulares dos CRI IPCA, respectivamente, no ano imediatamente posterior à Data de Verificação em questão, a Securitizadora transferirá à Cedente o valor excedente em até 2 (dois) Dias Úteis (inclusive) contados a partir da respectiva Data de Verificação, mediante depósito na conta corrente n.º [=], agência [=], do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Devedora ("Conta Autorizada Devedora").

26.3. Os recursos dos Fundos de Liquidez estarão abrangidos pela instituição dos regimes fiduciários dos CRI e integrarão os respectivos patrimônios separados dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Cessionária, na qualidade de titular das Contas Centralizadoras, em qualquer um dos Investimentos Permitidos.

26.4. A aplicação dos recursos existentes nos Fundos de Liquidez em qualquer um dos Investimentos Permitidos fica desde já autorizada pela Devedora, sendo certo que a remuneração obtida através de tais Investimentos Permitidos, líquida de tributos, será de titularidade da Devedora, e será transferida à Devedora conforme previsto no item 26.2 acima, desde que respeitada a condição lá prevista.

26.5. Caso, quando da liquidação dos CRI, e após a quitação de todos os valores devidos aos titulares de CRI, ainda existam recursos remanescentes nos Fundos de Liquidez, a Cessionária deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, para a Conta Autorizada Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação dos CRI.

#### Forma de Distribuição dos CRI:

3.2. Cumpridas as condições suspensivas estabelecidas na Cláusula 4.1 do Contrato de Distribuição, os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI aos investidores sob regime misto de garantia firme e melhores esforços de colocação. A distribuição pública dos CRI contará com (i) garantia firme de colocação e liquidação prestada pelos Coordenadores da Garantia Firme, de forma individual e não solidária, até o montante de R\$112.500.000,00 (cento e doze milhões e quinhentos mil reais), em proporção a ser definida após o Procedimento de *Bookbuilding* e no Dia útil anterior à Primeira Data de Integralização, observado o seguinte cálculo:  $50/175 * (R\$175.000.000,00 - \text{o volume de CRI, conforme definido no Procedimento de Bookbuilding})$  para Votorantim, e  $62,5/175 * (R\$175.000.000,00 - \text{o volume de CRI, conforme definido no Procedimento de Bookbuilding})$  para o BTG Pactual ("Garantia Firme"); e (ii) melhores esforços de colocação para os demais CRI objeto da Oferta, correspondentes a  $62,5/175$  (sessenta e dois e meio cento e setenta e cinco avos) dos CRI

objeto da Oferta, em montante limitado a R\$62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais), bem como àqueles decorrentes de eventual exercício da Opção de Lote Adicional e a Opção de Lote Suplementar. Adicionalmente, os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI aos Investidores a partir da (a) concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) publicação do Anúncio de Início; e (c) disponibilização do Prospecto Definitivo para os Investidores ("Data de Início da Oferta"), o que ocorrer por último. A distribuição pública dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso, observado o plano de distribuição descrito abaixo.

3.2.1. O prazo de distribuição dos CRI é de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento"), o que ocorrer primeiro ("Prazo Máximo de Colocação").

3.2.2. Para fins de recebimento dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI, será considerado, como "Período de Reserva", o período compreendido entre os dias 12 de agosto de 2016, inclusive, e 09 de setembro de 2016, inclusive, enquanto o "Período de Reserva para Pessoas Vinculadas" corresponderá ao período compreendido entre os dias 12 de agosto de 2016, inclusive, e 30 de agosto de 2016, inclusive, (encerrando-se, portanto, 7 (sete) Dias Úteis antes do encerramento do Período de Reserva).

3.3. O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Devedora, elaborará plano de distribuição dos CRI, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, no que diz respeito ao esforço de dispersão dos CRI, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Devedora, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; e (iii) que os representantes de venda das Instituições Participantes do consórcio de distribuição recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória, e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder ("Plano de Distribuição").

3.3.1. Os Coordenadores conduzirão o procedimento de coleta de intenções de investimento, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e do artigo 44 da Instrução CVM nº 400, para os Investidores Institucionais, no âmbito da Oferta, com recebimento de reservas, sem fixação de lotes máximos ou mínimos ("Procedimento de Bookbuilding"), para a definição, em conjunto com a Emissora e a Devedora, (i) da Remuneração aplicável aos CRI, (ii) da quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das Séries, e (iii) do exercício ou não da Opção de Lote Suplementar e/ou da Opção de Lote Adicional.

3.3.1.1. O Procedimento de *Bookbuilding* será 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.



3.3.1.2. Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores profissionais e qualificados, observando o Direcionamento da Oferta.

3.3.1.3. Na hipótese de não ser atingido o montante originalmente previsto para o Direcionamento da Oferta destinado aos Investidores Não Institucionais, os CRI restantes serão direcionados para os Investidores Institucionais. Assim como, na hipótese de não ser atingido o montante originalmente previsto para o Direcionamento da Oferta destinado aos Investidores Institucionais, os CRI restantes serão direcionados para os Investidores Não Institucionais.

3.3.2. Após o encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*, os Coordenadores verificarão a demanda para os CRI DI e para os CRI IPCA, cabendo aos Coordenadores, em conjunto com a Devedora, decidir o volume de emissão em cada uma das Séries.

3.3.2.1. Caso seja apurado durante o Procedimento de *Bookbuilding* que a demanda para a distribuição dos CRI é insuficiente para respeitar o Direcionamento da Oferta, poder-se-á proceder à realocação da distribuição, em conformidade com a demanda verificada.

3.3.3. A Garantia Firme de colocação e liquidação poderá ser exercida pelos Coordenadores da Garantia Firme nos CRI da Série de sua escolha. Adicionalmente, o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores será feito pelo percentual máximo proposto para a Remuneração dos CRI, replicando o percentual para todos os CRI da respectiva série.

3.3.3.1. Até o sexagésimo dia após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* ("Data de Exercício da Garantia Firme"), os Coordenadores da Garantia Firme deverão exercer a Garantia Firme de colocação e liquidação sobre o saldo dos CRI que não foram efetivamente colocados, isto é, subscritos e integralizados.

3.3.3.2. A Garantia Firme de colocação e liquidação será válida até a Data de Exercício da Garantia Firme. Após esta data, as partes poderão renegociar os termos e condições da Garantia Firme de colocação ora acordada, sendo que toda e qualquer alteração efetuada antes do respectivo registro da CVM deverá ser objeto de aditamento do Contrato de Distribuição e prontamente comunicada pelo Coordenador Líder à CVM.

3.3.4. Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, observado o exercício da Garantia Firme e do Compromisso de Subscrição (conforme abaixo definido), previsto na Cláusula 5.5 do Contrato de Distribuição.

3.4. Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores profissionais e qualificados, observando o seguinte direcionamento da distribuição ("Direcionamento da Oferta"): (i) até 20% (vinte por cento) de Investidores Institucionais; e (ii) até 80% (oitenta por cento) de Investidores Não Institucionais.

3.4.1. Na hipótese de não ser atingido o montante originalmente previsto para o Direcionamento da Oferta destinado aos Investidores Não Institucionais, os CRI restantes serão direcionados para os Investidores Institucionais. Assim como, na hipótese de não ser atingido o montante originalmente previsto para o Direcionamento da Oferta destinado aos Investidores Institucionais, os CRI restantes serão direcionados para os Investidores Não Institucionais.

3.4.2. Caso seja apurado, durante o Procedimento de *Bookbuilding*, que a demanda para a distribuição dos CRI é insuficiente para respeitar o Direcionamento da Oferta, poder-se-á proceder à realocação da distribuição, em conformidade com a demanda verificada.

3.5. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, será aceita a participação de investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, com possibilidade de reservas antecipadas e sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. Para fins da Oferta, "Pessoas Vinculadas" são investidores que sejam: (i) controladores ou administradores da Emissora, da Devedora ou de 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 ou administradores dos Coordenadores ou de qualquer das Instituições Participantes; (iii) empregados, operadores e demais prepostos dos Coordenadores ou de qualquer das Instituições Participantes diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços aos Coordenadores ou a qualquer das Instituições Participantes; (v) demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores ou qualquer das Instituições Participantes, 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, por qualquer um dos Coordenadores ou por qualquer das Instituições Participantes; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas pelos Coordenadores ou por qualquer das Instituições Participantes desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

3.5.1. As Pessoas Vinculadas poderão realizar reservas no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas.

3.5.2. As reservas das Pessoas Vinculadas e dos Investidores Não Institucionais serão realizadas por meio do recebimento de Pedidos de Reserva irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto quanto à suspensão e ao cancelamento da Oferta, quanto à alteração ou modificação das circunstâncias e revogação da Oferta e nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e do 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 400.

3.5.3. As Pessoas Vinculadas estarão sujeitas às regras e restrições aplicáveis a Investidores Não Institucionais previstas no Prospecto Preliminar e neste Contrato.

3.5.4. Caso seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva realizados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, exceto pela colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Não Institucionais (e, portanto, estejam alocados dentro da parcela do Direcionamento da Oferta destinado a Investidores Não Institucionais) e tenham apresentado Pedidos de Reserva dentro do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme autorizado no âmbito do procedimento de registro da Oferta, nos termos da Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005. Adicionalmente, Pessoas Vinculadas admitidas nos termos acima estarão sujeitas às mesmas regras e restrições aplicáveis a Investidores Não Institucionais previstas no Contrato de Distribuição e no Prospecto Preliminar.

3.6. Sem prejuízo da Garantia Firme prestada pelos Coordenadores da Garantia Firme, nos termos previstos neste Termo de Securitização, [a Securitizadora] se comprometeu, nos termos da Cláusula 5.5 do Contrato de Distribuição, a subscrever e integralizar parcela correspondente a 62,5/175 (sessenta e dois e meio cento e setenta e cinco avos) dos CRI inicialmente ofertados (os quais não estão abrangidos pela Garantia Firme de colocação e liquidação outorgada pelos Coordenadores da Garantia Firme, na forma das Cláusulas 5.2.3 a 5.2.3.2 acima) e que não venham a ser subscritos e integralizados pelos investidores, nos termos e condições abaixo previstos, até o montante máximo de R\$62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais) ("Compromisso de Subscrição").

3.7. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização dos CRI, dentro do Prazo de Colocação, devendo os Coordenadores divulgar o Anúncio de Encerramento no prazo previsto na legislação aplicável.

3.8. Os interessados em adquirir CRI no âmbito da Oferta poderão, quando da colocação dos respectivos Pedidos de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta a uma taxa mínima (indicada no Pedido de Reserva) de Remuneração, sendo esta taxa condição de eficácia do Pedido de Reserva e de aceitação da Oferta.

3.9. A liquidação financeira dos CRI ocorrerá em uma ou mais datas a serem definidas pelos Coordenadores (cada uma, uma "Data de Liquidação"), sendo certo que a primeira data de liquidação dos CRI ocorrerá em até 2 (dois) Dias Úteis após a divulgação do Anúncio de Início ("Primeira Data de Liquidação"), e a última data de liquidação dos CRI será obrigatoriamente 60 (sessenta) dias após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou qualquer outra Data de Liquidação anterior em que tenha ocorrido a subscrição e integralização da totalidade dos CRI ("Última Data de Liquidação"). Caso referido 60º (sexagésimo) dia não seja um Dia Útil, a última data de liquidação será qualquer Dia Útil anterior, mas não posterior.

3.10. Caso, em qualquer Data de Liquidação, seja verificado excesso de demanda pelos CRI, o critério de rateio será definido discricionariamente pelos Coordenadores, sem garantia mínima para qualquer Instituição Participante.

3.11. A Emissora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Devedora, poderá optar por 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 n.º 400 ("Opção de Lote Adicional"). Por sua vez, o Coordenador Líder, após consulta e concordância prévia da Emissora e da Devedora, com o propósito exclusivo de atender excesso de demanda constatado no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 da Instrução CVM n.º 400, poderá optar por distribuir um lote suplementar de CRI de até 15% (quinze por cento) da quantidade dos CRI originalmente ofertados ("Opção de Lote Suplementar"). A oferta dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional e Opção de Lote Suplementar será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.

3.12. Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414, os Anexos III, IV, e V ao presente Termo de Securitização contêm as declarações do Coordenador Líder, da Securitizadora e do Agente Fiduciário, respectivamente.

3.13. A Emissão dos CRI foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo ser atualizada a cada período de 3 (três) meses contados a partir da Data de Emissão, de acordo com o disposto no artigo 7, § 7º da Instrução CVM n.º 414. A Emissora neste ato se obriga a encaminhar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado.

#### **CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

4.1. Os CRI serão subscritos e integralizados durante o prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou em qualquer Dia Útil anterior caso o último dia do referido prazo não seja um Dia Útil. O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Valor Nominal Unitário (atualizado no caso dos CRI IPCA), acrescido da sua Remuneração, calculado de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI até a data da sua efetiva subscrição e integralização, sendo admitido ágio ou deságio ("Preço de Integralização").

4.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização.

4.2. A integralização dos CRI será realizada por meio da BM&FBOVESPA ou da CETIP.

#### Destinação dos Recursos

4.3. Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI serão utilizados para pagamento do Valor de Cessão à Cedente.

4.4. Os recursos obtidos pela Devedora com emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, diretamente ou através de suas subsidiárias, para a construção, compra, venda, expansão, manutenção e desenvolvimento de determinados Empreendimentos imobiliários e/ou participação em sociedade de propósito específico, nos termos do objeto social da Devedora, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures. A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Devedora na forma do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o envio de notas fiscais ou documentos equivalentes. Caso o Valor Total da Emissão seja aumentado pelo exercício, total ou parcial, da respectiva Opção de Lote Adicional ou Opção de Lote Suplementar, o valor adicional recebido pela Devedora também será utilizado para a finalidade prevista acima.

#### **CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI**

5.1. O saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, acrescido da Atualização Monetária, será pago em 96 (noventa e seis) parcelas sucessivas, nos valores e datas de vencimento e demais condições especificadas no Anexo II deste Termo, sendo que a primeira parcela será devida em 01 de novembro de 2016 e a última parcela em 02 de outubro de 2024. A Remuneração dos CRI IPCA será paga em 96 (noventa e seis) parcelas sucessivas, nos valores e datas de vencimento e demais condições especificadas no Anexo II deste Termo, sendo que a primeira parcela será devida em 01 de novembro de 2016 e a última parcela em 02 de outubro de 2024.

5.1.1. O cálculo do saldo devedor do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI IPCA será realizado da seguinte forma:

5.1.1.1. O valor nominal unitário dos CRI IPCA será atualizado monetariamente pela variação mensal do IPCA, nos dias indicados no Anexo II a este Termo de Securitização ("Data de Atualização"), como segue:

$$VNa = VNe \times C, \text{ onde:}$$

VNa = saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, atualizado pela Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado da variação mensal do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária dos CRI IPCA, sendo "n" um número inteiro;

$NI_k$  = (A) Se a Data de Atualização for entre os dias 28 e 31: Valor do número-índice do IPCA (i) do mês anterior ao mês da Data de Atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Atualização, ou (ii) do mês da Data de Atualização, caso a atualização seja após a Data de Atualização; (B) Se a Data de Atualização for entre os dias 01 e 06: Valor do número-índice do IPCA (i) de dois meses anteriores ao mês da Data de Atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Atualização, ou (ii) do mês anterior ao mês da Data de Atualização, caso a atualização seja após a Data de Atualização ;

$NI_{k-1}$  = valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês "k";

dup = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização, ou a última data de pagamento de remuneração dos CRI IPCA, e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre as Datas de Aniversário.

5.1.1.2. Exemplificativamente, para a segunda Data de Atualização, isto é, 30 de novembro de 2016,  $NI_k$  corresponde ao número índice do IPCA referente a outubro, divulgado em novembro, e  $NI_{k-1}$  corresponde ao número índice do IPCA referente a setembro, divulgado em outubro.

5.1.1.3. Para fins de cálculo de Atualização Monetária será considerada data de aniversário todo dia 28 ("Data de Aniversário").

5.1.1.4. O número índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

5.1.1.5. A aplicação da Atualização Monetária incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

5.1.1.6. Se até a Data de Atualização o NIK não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NIK na apuração do Fator “C” um número- índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA (“Número Índice Projetado” e “Projeção”) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{projeção})$$

Onde:

NI<sub>kp</sub> = Número- Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Projeção= variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número- índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e os Debenturistas quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

O número-índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

5.1.1.7. Observado o quanto estabelecido na Cláusula 5.1.1.8 abaixo, se, quando em qualquer Data de Atualização, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente até a Data de Atualização, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades por parte da Emissora, quando da divulgação posterior do IPCA.

5.1.1.8. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA em até 15 (quinze) dias da data esperada para a sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver substituto legal para o IPCA, será utilizado o: (i) Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC); ou (ii) Índice de Preços ao Consumidor (IPC); ou (iii) o IGP-M, respectivamente nesta ordem. Caso o IGP-M também tenha sido extinto, sem a indicação de um substituto legal, a Emissora deverá convocar, no primeiro Dia Útil subsequente ao prazo de 15 (quinze) dias acima, a Assembleia Geral IPCA. Na Assembleia Geral IPCA, os Titulares de CRI IPCA deliberarão sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI IPCA. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária dos CRI IPCA, será utilizado, para o cálculo do valor da Atualização Monetária, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

5.1.1.9. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral IPCA, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, passará a ser utilizado para o cálculo da Remuneração dos CRI IPCA.

5.1.1.10. Caso a Devedora não concorde com a taxa substitutiva definida na Assembleia Geral IPCA na forma da Cláusula 5.1.1.8 acima, a Devedora deverá promover o resgate antecipado total das Debêntures IPCA, em conformidade com o disposto na Cláusula 6.7 deste Termo e da Cláusula 5.5.2.9 da Escritura de Emissão das Debêntures, respectivamente.

5.1.1.11. Na hipótese específica prevista no item 5.1.1.10 acima, não será devido o prêmio previsto no item 6.5 abaixo.

5.1.2. Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, atualizado pela Atualização Monetária, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Juros" e, em conjunto com a Atualização Monetária, a "Remuneração dos CRI IPCA"), equivalente a taxa de fechamento das Notas do Tesouro Nacional do Brasil ("NTN-B"), com vencimento em 2020, apurada no 1º (primeiro) Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescido de *spread* limitado a até 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Prêmio de Risco"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento dos Juros dos CRI IPCA (conforme abaixo definida) imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento.

5.1.3. Os Juros serão calculados conforme fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (\text{Fator de Juros} - 1), \text{ onde:}$$

J = valor unitário dos Juros, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

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

$$\text{Fator de Juros} = (taxa + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Sendo que:

taxa = [=] ([=]);



DP = é o número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização ou Data de Pagamento dos Juros dos CRI IPCA imediatamente anterior e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

**Observações:**

Para fins de cálculo dos Juros define-se "Período de Capitalização dos CRI IPCA" como o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI IPCA, ou nas Datas de Pagamento dos Juros dos CRI IPCA indicadas na tabela constante do Anexo II, no mês de pagamento dos Juros imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI IPCA, e termina nas Datas de Pagamento dos Juros dos CRI IPCA indicadas na tabela constante do Anexo II, no mês do próximo pagamento dos Juros.

5.1.4. O saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA acrescido da Atualização Monetária, será amortizado em 96 (noventa e seis) parcelas sucessivas, sendo a primeira devida em 01 de novembro de 2016 e as demais conforme tabela disposta no Anexo II ao presente Termo de Securitização de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNa \times Ta_i, \text{ onde:}$$

AM<sub>i</sub> = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

Tai = i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo II do presente Termo.

5.1.4.1. Farão jus aos pagamentos relativos aos CRI IPCA aqueles que sejam titulares de CRI IPCA ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das Datas de Pagamento dos CRI IPCA.

5.1.5. O pagamento efetivo dos Juros será feito em parcelas sucessivas, sem carência, sendo o primeiro pagamento em 01 de novembro de 2016, em cada uma das datas de pagamento estabelecidas no Anexo II (cada uma, uma "Data de Pagamento dos Juros dos CRI IPCA").

5.1.6. As parcelas de amortização dos CRI IPCA, bem como da Remuneração do CRI IPCA, serão pagos nas respectivas datas de pagamento indicadas no Anexo II a este Termo e de acordo com a fórmula a seguir:

$$PMT_i = AM_i + J \text{ onde:}$$

PMT<sub>i</sub> = Pagamento referente ao mês "i", calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

AM<sub>i</sub> = Conforme definido acima;

J = Conforme definido na Cláusula 5.1.3 acima.

5.2. A Remuneração dos CRI DI será paga em 60 (sessenta) parcelas, nas datas de vencimento e demais condições especificadas no Anexo II a este Termo, sendo que a primeira parcela será devida em 01 de novembro de 2016 e a última parcela em 30 de setembro de 2021. O Valor Nominal Unitário dos CRI DI será amortizado integralmente na Data de Vencimentos dos CRI DI.

5.2.1. O valor nominal unitário dos CRI DI não será atualizado monetariamente.

5.2.2. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a um determinado percentual ao ano a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitada a até 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa" e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração dos CRI DI"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data da Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento.

5.2.3. O cálculo da Remuneração dos CRI DI obedecerá à seguinte fórmula:

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

J = valor da Remuneração dos CRI DI devida no final de cada Período de Capitalização dos CRI DI, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou seu saldo, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{FatorJuros} = (\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$$

Fator DI = Produtório das Taxas DI desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou da Data de

Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, inclusive, até à data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Onde:

n = Número total de Taxas DI consideradas desde a Data da Primeira Integralização de CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, sendo "n" um número inteiro, equivalente ao número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive.

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

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

Onde:

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

$DI_k$  = Taxa DI de ordem k divulgada pela CETIP utilizada com 2 (duas) casas decimais, desde 2 (dois) Dias Úteis anteriores à Data da Primeira Integralização ou em 2 (dois) Dias Úteis anteriores à Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até 2 (dois) Dias Úteis anteriores a data de cálculo, exclusive.

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$Fator\ Spread = (Spread + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

Spread = percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, e, em qualquer caso, limitado a até 1,0000% (um por cento), informado com 4 (quatro) casas decimais;

DP = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um

número inteiro;

**Observações:**

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

Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

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

Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI DI define-se "Período de Capitalização dos CRI DI" como o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI DI, ou nas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI DI indicadas na tabela constante do Anexo II, no mês de pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI DI, e termina nas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI DI indicadas na tabela constante do Anexo II, no mês do próximo pagamento da Remuneração dos CRI DI.

Para a determinação dos valores de pagamento da Remuneração dos CRI DI o "Fator Juros" será calculado até a Data de Vencimento dos CRI DI, no respectivo mês de pagamento.

5.2.4. Indisponibilidade Temporária da Taxa DI. Observado o disposto na Cláusula 5.2.5 abaixo, no caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo, será utilizada, em sua substituição, para apuração de " $TDI_k$ ", a última Taxa DI divulgada oficialmente, até a data do cálculo, não sendo devidas compensações entre a Emissora e os Titulares de CRI DI, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.2.5. Indisponibilidade da Taxa DI. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta ou haja a impossibilidade legal ou judicial de aplicação da Taxa DI aos CRI DI, será utilizada, em sua substituição, automaticamente, a taxa substituta que venha a ser adotada pelos agentes de mercado em operações similares. Caso não haja uma taxa substituta para a Taxa DI, será utilizada então a Taxa SELIC, sendo que na falta da Taxa SELIC ("Evento de Ausência da Taxa DI") a Emissora deverá, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do Evento de Ausência da Taxa DI, convocar a Assembleia Geral DI (na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e neste Termo de Securitização), para que os Titulares de CRI DI definam, por aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI DI em circulação e de comum acordo com a

Emissora, o novo parâmetro de Remuneração dos CRI DI, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita os parâmetros utilizados em operações similares vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI, será utilizado, para apuração da Remuneração dos CRI DI, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares de CRI DI quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração dos CRI DI.

5.2.5.1. Caso a Devedora não concorde com a taxa substitutiva definida na Assembleia Geral DI na forma da Cláusula 5.2.5 acima, a Devedora deverá promover o resgate antecipado das Debêntures DI, em conformidade com a Cláusula 5.4.7.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

5.2.5.2. Na hipótese específica prevista na Cláusula 5.2.5.1 acima, não será devido o prêmio previsto na Cláusula 6.5 abaixo.

5.2.6. O saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos CRI DI, ou seja, em 30 de setembro de 2021, de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = (VN_e \times Ta_i)$$

Onde:

AM<sub>i</sub> = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN<sub>e</sub> = conforme definido no item 5.2.3 acima;

Ta<sub>i</sub> = i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo II ao presente Termo de Securitização.

5.2.6.1. O pagamento efetivo da Remuneração dos CRI DI será feito em parcelas sucessivas, sem carência, sendo o primeiro pagamento em 01 de novembro de 2016, em cada uma das datas de pagamento estabelecidas no Anexo II (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI"), conforme fórmula a seguir:

$$PMT_i = AM_i + J, \text{ onde:}$$

PMT<sub>i</sub> = Pagamento referente ao mês i, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização dos CRI DI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

J = conforme definido na Cláusula 5.2.3 acima.

5.2.6.3. Farão jus aos pagamentos relativos aos CRI DI aqueles que sejam titulares de CRI DI ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das Datas de Pagamento dos Juros dos CRI DI.

5.3. Os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no ano em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o efetivo recebimento dos recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorra 2 (dois) Dias Úteis, com exceção do vencimento final dos CRI previsto na tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização.

5.4. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela BM&FBOVESPA e CETIP, conforme o caso. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na BM&FBOVESPA e na CETIP na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular do CRI na sede da Emissora.

5.5. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas 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.

5.6. Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

#### **CLÁUSULA SEXTA - RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI**

##### Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Extraordinária Parcial

6.1. A Devedora poderá, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão das Debêntures, ou seja, a partir do dia 04 de agosto de 2018, inclusive, promover o resgate antecipado facultativo total ou a

amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que a definição da série para qual será realizado o resgate antecipado facultativo total e/ou o amortização extraordinária facultativa parcial será realizada a critério exclusivo da Devedora. Nas hipóteses mencionadas anteriormente, a Emissora promoverá o consequente resgate antecipado total ou a amortização extraordinária parcial dos CRI, observado o disposto na Cláusula 6.2 e seguintes abaixo.

6.2. Caso a Emissora receba uma comunicação acerca do resgate antecipado facultativo total ou da amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures ("Comunicação"), a Emissora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação, publicar um comunicado na forma da Cláusula 15.1 abaixo, com os termos e condições previstos na Comunicação, conforme previsto nas Cláusulas 6.2.3 e 6.2.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.3. Observado o disposto nas Cláusulas 6.1 e 6.2 acima, caso a Emissora realize o resgate antecipado total ou a amortização extraordinária parcial dos CRI, referida amortização extraordinária ou resgate antecipado será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário, a BM&FBOVESPA e a CETIP a realizar os procedimentos necessários a efetivação da amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

6.4. A amortização extraordinária parcial dos CRI será realizada de forma proporcional entre todos os CRI, sendo que, as parcelas de amortização do valor de principal dos CRI serão diminuídas proporcionalmente, de forma que o novo fluxo de pagamento dos CRI apresentará o mesmo prazo residual de vencimento anteriormente ao evento de amortização extraordinária parcial, e deverá ser apresentado à CETIP.

6.5. O resgate antecipado total dos CRI DI será realizado mediante o pagamento pela Emissora do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, enquanto que a amortização extraordinária parcial terá como base o pagamento de percentual sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI a ser amortizado, sendo que em ambos os casos haverá acréscimo de:

- (i) Remuneração dos CRI DI, calculada *pro rata temporis*, desde a data do último pagamento da Remuneração dos CRI DI prevista no Anexo II, até a data do efetivo resgate ou amortização, conforme o caso; e
- (ii) prêmio flat incidente sobre o valor do resgate antecipado total ou da Amortização Extraordinária Parcial, conforme o caso, equivalente a 0,50% (cinco décimos por cento).

6.6. A Devedora deverá informar o percentual do PU a ser amortizado ("Percentual") no caso de amortização extraordinária parcial. O resgate antecipado facultativo total dos CRI IPCA ou a amortização extraordinária parcial dos CRI IPCA será realizado mediante o pagamento pela Emissora do maior dentre os seguintes valores:  
(i) saldo devedor dos CRI IPCA, ou, no caso de amortização extraordinária facultativa parcial dos CRI IPCA,

Percentual sobre o saldo devedor dos CRI IPCA acrescido de prêmio flat equivalente a 0,50% (cinco décimos por cento), ou (ii) o somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI IPCA remanescentes, devidamente atualizadas monetariamente até a efetiva data do pagamento antecipado em questão, descontados pela taxa referenciada pelo cupom da NTN-B de *duration* mais próxima ao prazo remanescente das parcelas de amortização dos CRI IPCA ainda não pagas na data do resgate antecipado facultativo total dos CRI IPCA ou da amortização extraordinária facultativa parcial dos CRI IPCA, acrescido exponencialmente do Prêmio de Risco definido após o Procedimento de *Bookbuilding*, calculado conforme fórmula abaixo.

$$PMP = \frac{\sum_{k=1}^n \frac{PMT_k}{(1+i)^{\frac{dk}{252}}} \times d_k}{PU} \times \frac{1}{252}$$

Onde:

PMP = Prazo Remanescente das Parcelas de Amortização dos CRI IPCA.

PMT<sub>k</sub> = valor unitário referente ao pagamento "k" atualizado monetariamente até a data de resgate.

PU = saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, atualizado pela Atualização Monetária, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA na data de atualização extraordinária ou resgate antecipado.

i = [=] ([=])

dk = Dias Úteis a decorrer (da data de resgate ou amortização extraordinária até a data da PMT<sub>k</sub>).

n = número total de PMT consideradas.

k = pagamentos remanescentes das Debêntures IPCA.

Percentual = acima definido, ou 100% no caso de resgate antecipado facultativo total

$$\text{ValorResgate} = \sum_{k=1}^n \frac{PMT_k}{(1+r)^{\frac{dk}{252}}} \times \text{Percentual}$$

Onde:

ValorResgate = valor do resgate antecipado dos CRI IPCA ou valor da amortização extraordinária dos CRI IPCA.

PMT<sub>k</sub> = acima definido.

r = cupom da NTN-B de *duration* mais próxima ao Prazo Remanescente das Parcelas de Amortização dos CRI IPCA, acrescido exponencialmente do Prêmio de Risco, definido após o procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais.

dk = acima definido.

n = acima definido.

k = acima definido.



6.6.1 O saldo remanescente dos CRI IPCA deve ser igual a (1-Percentual) multiplicado pelo PU a ser amortizado no caso de amortização extraordinária parcial.

6.7. Havendo o resgate antecipado dos CRI no caso de não haver acordo entre a Devedora e os Titulares de CRI com relação à taxa substitutiva da Atualização Monetária, conforme Cláusulas 5.1.1.9, 5.1.1.10 e 5.1.1.11 acima, ou com relação à taxa substitutiva à Taxa DI, conforme Cláusulas 5.2.5, 5.2.5.1 e 5.2.5.2 acima, os CRI serão resgatados antecipadamente, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da respectiva Assembleia Geral, sendo certo que nesta hipótese o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI IPCA e o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI serão calculados nos termos da Cláusula Quinta acima.

6.7.1. Em caso de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, e mediante solicitação da Devedora, a Emissora deverá proceder à liberação simultânea da Alienação Fiduciária de Imóvel DI da Cessão Fiduciária de Recebíveis DI, Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA e da Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA, automaticamente, de forma que o percentual do Imóvel Garantia a ser liberado, bem como dos direitos creditórios que circulam pela conta arrecadação, será equivalente a 90% (noventa por cento) do resultado da divisão do valor da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial em questão pelo saldo devedor atualizado dos CRI, desde que o percentual remanescente do Imóvel Garantia e direitos creditórios que circulam pela conta arrecadação que continuarem objeto das Garantias seja equivalente a, no mínimo, [15]% ([quinze] por cento). A liberação das garantias na forma aqui prevista não ocorrerá caso algum Evento de Vencimento Antecipado tenha ocorrido e não tenha sido sanado dentro dos respectivos prazos de cura previstos na Cláusula 6.10 abaixo.

#### Resgate Antecipado Obrigatório Total

6.8. Adicionalmente, nas hipóteses abaixo especificadas, a Emissora realizará o resgate antecipado total das Debêntures DI e/ou das Debêntures IPCA ("Resgate Antecipado Obrigatório Total DI" e "Resgate Antecipado Obrigatório Total IPCA", respectivamente, e em conjunto "Resgate Antecipado Obrigatório Total"), consequentemente a Emissora realizará o resgate antecipado total dos CRI, nos termos da Cláusula 6.3 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, caso (i) após 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis DI e/ou do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis IPCA, não tenha sido efetivado o registro do referido Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis DI e/ou Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis IPCA no Cartório de Registro de Imóveis competente, ou a qualquer momento seja verificada a impossibilidade do registro conforme decisão judicial final da qual não caiba recursos, nos termos da Cláusula 3.1.3.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis DI e/ou do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis IPCA; e (ii) haja o pagamento de Multa Indenizatória, nos termos da Cláusula 10.12 e seguintes do Contrato de Cessão.

6.9. Tão logo a Emissora tome ciência do evento descrito acima, deverá convocar uma Assembleia Geral DI e uma Assembleia Geral IPCA, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua ciência.

6.9.1. Caso (i) a referida Assembleia Geral não seja instalada nem em primeira, nem em segunda convocação, ou (ii) caso seja instalada mas não haja quórum de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação para deliberar a respeito da matéria, ou (iii) caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI seja instalada, haja quórum para deliberação e os titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação decidam pelo Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures e, consequentemente dos CRI, a Devedora deverá formalizar uma ata de assembleia geral de Debenturistas demandando o Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures e, consequentemente dos CRI, sendo que a Devedora deverá pagar o valor de resgate estabelecido na forma da Cláusula 6.7.2 abaixo, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Devedora de comunicação enviada pela Emissora neste sentido no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data da referida Assembleia Geral dos Titulares de CRI. Todavia, caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI acima mencionada seja instalada e haja deliberação de Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes na assembleia geral contrariamente ao Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures e, consequentemente dos CRI, a Emissora deverá formalizar uma ata de assembleia geral de Debenturistas aprovando que o Resgate Antecipado Obrigatório Total não será demandado na hipótese em questão.

6.9.2. O Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI será realizado no prazo previsto na Cláusula 6.9.1 acima, mediante o pagamento pela Emissora do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI e do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração de cada série, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, e acrescido de prêmio calculado (a) conforme a Cláusula 6.5 acima, para os CRI DI, e (b) conforme a Cláusula 6.6 acima, para os CRI IPCA.

6.9.3. Caso o resgate dos CRI não ocorra na forma estipulada no item anterior, além da Remuneração devida, os Encargos Moratórios serão acrescidos ao montante previsto na Cláusula 6.9.2 acima, incidentes desde a data em que tais valores seriam devidos até a data de seu efetivo pagamento.

6.9.4. Caso seja decretado o Resgate Antecipado Obrigatório Total, após o recebimento dos valores previstos na Cláusula 6.9.2 acima, a Emissora efetuará o pagamento integral do saldo do Valor Nominal Unitário não amortizado, acrescido da Remuneração, dos Encargos Moratórios (se houver), da Atualização Monetária, conforme aplicável, do prêmio previsto na Cláusula 6.5 acima e na Cláusula 6.6. acima, conforme o caso, bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos, calculados *pro rata temporis* até a data do pagamento dos CRI declarados vencidos antecipadamente. O pagamento acima referido será realizado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de tais a serem pagos pela Devedora, na forma e prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora, tendo recebido os Créditos Imobiliários, não realize o referido pagamento no prazo acima

estipulado, o Agente Fiduciário deverá promover a liquidação dos Patrimônios Separados nos termos da Cláusula Nona deste Termo.

6.10. Vencimento Antecipado

6.10.1. Vencimento Antecipado Automático. A Emissora declarará o vencimento antecipado dos CRI e exigirá da Devedora, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, o imediato e integral pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário não amortizado, atualizado, no caso dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, dos CRI imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo dos Encargos Moratórios, dos prêmios previstos nas Cláusulas 6.5 e 6.6 acima, conforme o caso, bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos nos termos deste Termo ("Montante Devido Antecipadamente"), na data que tomar ciência da ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

- (i) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, da Alsupra e/ou da BSC, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, exceto no caso da Reorganização Societária;
- (ii) requerimento de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial da Devedora, da Alsupra ou da BSC, sem contestação e realização de depósito elisivo pela Devedora, pela Alsupra ou pela BSC, conforme aplicável, no prazo legal;
- (iii) transformação da Devedora de sociedade por ações em sociedade limitada ou qualquer outro tipo societário;
- (iv) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora, da Alsupra e/ou da BSC, e/ou de quaisquer de suas controladas, diretas e/ou indiretas, e/ou de coligadas, decorrente(s) de títulos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida celebrada com quaisquer terceiros envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais);
- (v) se a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o Contrato de Cessão, ou qualquer uma de suas disposições, desde que tais disposições possam resultar em um impacto adverso relevante nos CRI, forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis, por decisão judicial transitada em julgada;
- (vi) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação dos Recursos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures);
- (vii) descumprimento pela Devedora, Alsupra e/ou BSC de qualquer obrigação pecuniária oriunda das Debêntures, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tal obrigação se tornou

devida, exceto para obrigações pecuniárias que possuam outro prazo de cura já definido na Escritura de Emissão, observado, ainda, o estabelecido na Cláusula 6.10.4 abaixo; e

- (viii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, Alsupra e/ou BSC, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, exceto no caso da Reorganização Societária.

6.10.1.1. Ocorrido qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, os CRI tornar-se-ão automaticamente vencidos, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, neste sentido, obrigando-se a Emissora a realizar, nos termos da Cláusula 6.13 abaixo, o pagamento do Montante Devido Antecipadamente.

6.10.2. Vencimento Antecipado Não Automático. Adicionalmente, tão logo a Emissora tome ciência dos eventos descritos abaixo, não sanados no prazo de cura, deverá adotar as providências previstas na Cláusula 6.11 abaixo ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos"):

- (i) se qualquer outro Documento da Operação (exceto pelo Contrato de Cessão), ou qualquer uma de suas disposições forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis, por decisão judicial transitada em julgada;
- (ii) alteração ou modificação do objeto social disposto no Estatuto Social da Devedora que modifique substancialmente as atividades por ela praticadas atualmente;
- (iii) alienação, cisão, fusão ou incorporação ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, a Alsupra ou a BSC, que resulte em alteração de Controle da Devedora, bem como da Alsupra e/ou da BSC, salvo se (a) a referida operação não implicar na redução do último rating anual da Devedora, ou (b) caso a operação implique na redução do referido rating da Devedora, (b.1) não seja obtida a anuência do Debenturista após ter sido comunicado pela Devedora até a data da ocorrência da respectiva operação, observado que o Debenturista deverá se manifestar em até 20 (vinte) dias contados do recebimento da referida comunicação, sob pena de que, após o referido prazo, a anuência será considerada como não obtida, ou (b.2) em caso de não obtenção da anuência do Debenturista, não for realizado o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, sendo que, nesta hipótese, a Devedora deverá comunicar a sua intenção em realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, de acordo com o estabelecido no item 6.2.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data na qual a anuência não foi obtida, bem como não será aplicável o período de *lock-up* estabelecido na Cláusula 6.2.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como não serão devidos os prêmios estabelecidos nos itens 6.2.5 e 6.2.6 da Escritura de Emissão de Debêntures; ou (c) referida operação consistir na Reorganização Societária;

- (iv) descumprimento pela Devedora, Alsupra e/ou BSC de qualquer obrigação pecuniária oriunda dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto para obrigações pecuniárias que possuam outro prazo de cura já definido nos Documentos da Operação, observado, ainda, o estabelecido na Cláusula 6.10.4 abaixo;
- (v) redução do capital social da Devedora, sem a prévia aprovação dos Debenturistas, exceto se (a) para a absorção de prejuízos, (b) para os fins da Reorganização Societária, ou (c) se a referida redução do capital social da Emissora tiver sido previamente aprovada nos termos da Cláusula 6.16 abaixo;
- (vi) inadimplemento, pela Devedora, pela Alsupra e/ou pela BSC, e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, e/ou coligadas, de qualquer obrigação pecuniária envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) não sanado: (a) no prazo previsto no respectivo contrato, se houver, ou (b) caso não haja um prazo de cura específico no respectivo contrato, no prazo de até 10 (dez) dias da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto se validamente comprovado, neste prazo, a critério do Debenturista, que o pagamento não era devido, por qualquer razão;
- (vii) realização de qualquer pagamento de dividendos pela Devedora, de juros sob capital próprio ou de qualquer tipo de participação nos resultados pela Devedora caso esteja em curso de um Evento de Vencimento Antecipado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora em vigor nesta data;
- (viii) inadimplemento, pela Devedora, pela Alsupra e/ou pela BSC, de qualquer obrigação não pecuniária ou obrigação pecuniária que não aquelas previstas no item (iv) acima e no item (vi) da Cláusula 6.10.1., prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos Documentos da Operação, não sanada em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que for recebido aviso escrito enviado pelo Debenturista à Devedora, exceto para obrigações que possuam outro prazo de cura já definido na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação, observado, ainda, o estabelecido na Cláusula 6.10.4 abaixo;
- (ix) se a Devedora, a Alsupra, a BSC e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, e/ou coligadas, sofrer protesto de título em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), por cujo pagamento seja responsável e que no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do respectivo protesto, (a) não seja comprovado que tal protesto foi efetuado por erro ou má-fé e terceiro, (b) o protesto não for cancelado ou sustado, ou (c) a exequibilidade do protesto não for suspensa por decisão judicial;
- (x) inadimplemento, pela Devedora, por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, e/ou por suas coligadas, de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou arbitral irrecorrível contra a Devedora,

quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, e/ou suas coligadas, em valor unitário ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais);

- (xi) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, e/ou suas coligadas, conforme o caso, e desde que, cumulativamente, (a) tal ato implique diretamente na redução do último rating anual da Devedora, e (b) a referida não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, não seja contestada, tendo sido obtido efeito suspensivo dos seus efeitos, em até 30 (trinta) dias contados da data da sua ocorrência;
- (xii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, Alsupra e/ou BSC, na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, provaram-se falsas, incorretas, incompletas ou enganosas na data em que foram prestadas. As declarações prestadas pela Emissora, Alsupra e/ou BSC, na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, incorretas ou incompletas, poderão ser sanadas, quando possível, no prazo até 15 (quinze) Dias Úteis contados em que a Devedora, a Alsupra e/ou a BSC for notificada de tal fato;
- (xiii) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Devedora, Alsupra e/ou BSC, desde que, cumulativamente, (a) tal ato afete de forma adversa a capacidade da Devedora, Alsupra e/ou BSC de cumprir qualquer de suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, e (b) o referido ato praticado por autoridade governamental não seja contestado, tendo sido obtido efeito suspensivo dos seus efeitos, em até 30 (trinta) dias contados da data da sua ocorrência;
- (xiv) não observância, pela Devedora, dos seguintes índices financeiros cumulativamente (ou seja, a não observância de apenas um dos Índices Financeiros estipulados nos itens "a" e "b" não constituirá um Evento de Vencimento Antecipado), sendo referidos Índices Financeiros calculados pela Devedora até 10 (dez) dias corridos após a divulgação das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora a partir de 2017 (inclusive), a serem verificadas pelo Debenturista anualmente com base nas informações anuais consolidadas divulgadas regularmente pela Devedora ("Verificação Anual pelos Debenturistas"), observando-se que a primeira Verificação Anual pelos Debenturistas ocorrerá com base nos resultados de 31 de dezembro de 2016 ("Índice Financeiro"):
  - (a) relação entre Dívida Líquida e EBTIDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes.
  - (b) relação entre:

(1) O índice obtido pela divisão do Caixa e Equivalentes de Caixa somado as Aplicações Financeiras de Curto Prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do Passivo Circulante Gerencial, igual ou superior 1,3 (um inteiro e três décimos) vezes; e

(2) O índice obtido pela divisão do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do Fluxo de Caixa Gerencial, deduzidos da Receita Financeira Gerencial, igual ou superior 1,5 (um inteiro e cinco décimos) vezes.

(c) Para fins do presente inciso "xvi" aplicar-se-ão as seguintes definições:

"Dívida Líquida" significa, com base nas últimas demonstrações financeiras anuais completas da Devedora divulgada ao mercado e à CVM: (a) o somatório de empréstimos, financiamentos, excluindo-se as obrigações por aquisições de bens e as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; (b) menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras); e

"EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial" significa, com base nas últimas demonstrações financeiras anuais completas da Devedora divulgada ao mercado e à CVM: o lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, como por exemplo venda de ativos e reavaliação de ativos.

(xv) descumprimento de qualquer obrigação anticorrupção, quando aplicável, e de sentença condenatória transitada em julgado, em razão da prática, pela Devedora, de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo, proveito criminoso da prostituição ou danos ao meio ambiente;

(xvi) se ocorrer a cassação da licença ambiental relativa ao Imóvel Garantia ou se durante a vigência da Escritura de Emissão de Debêntures for constatado que o Imóvel Garantia (a) possui restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico, paleontológico e histórico, ou que o tomador não cumpre exigências estabelecidas pelo órgão competente; ou (b) está localizado em terras de ocupação indígena e quilombola e unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente;

- (xvii) ocorrência de (a) sinistro total no Imóvel Garantia ou (b) sinistro parcial caso o prazo estimado para conclusão da reconstrução do Imóvel Garantia seja superior ao período de cobertura do seguro de perda de receitas do Imóvel Garantia, nos termos da Cláusula 4.14 e seguintes do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou caso haja negativa da seguradora para o pagamento da indenização devida, nos termos da Cláusula 4.14.4 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e/ou
- (xviii) (A) não recomposição (i) do Fundo de Liquidez DI; e (ii) do Fundo de Liquidez IPCA; e (B) a utilização (i) do Fundo de Liquidez DI por 3 (três) meses consecutivos ou 6 (seis) meses não consecutivos; e (ii) do Fundo de Liquidez IPCA por 3 (três) meses consecutivos ou 6 (seis) meses não consecutivos.

6.10.3. Para os fins do disposto no inciso "xiv" da Cláusula 6.10.2 acima, em cada Verificação Anual pela Emissora, o Índice Financeiro deverá ser calculado pela Devedora com base nas normas contábeis vigentes à época da elaboração das demonstrações financeiras da Devedora e deverá ser enviada à Emissora memória de cálculo do Índice Financeiro acompanhado de todos os documentos necessários a sua verificação até a data mencionada no item "xiv" da Cláusula 6.10.2. Desse modo, a Devedora desde já se compromete durante toda a vigência das Debêntures, a apresentar à Emissora, todas as informações contábeis necessárias para que esses possam verificar o Índice Financeiro com base nas informações contábeis derivadas das demonstrações financeiras da Devedora que, por sua vez, serão auditadas pelos auditores independentes da Devedora à época, devidamente registrados na CVM. A Devedora auxiliará a Emissora no entendimento das informações contábeis a eles fornecidas nos termos desta Cláusula 6.10.3 para que a Emissora possa verificar o Índice Financeiro.

6.10.4. Para os fins do estabelecido no item (vii) da Cláusula 6.10.1 acima e nos itens (iv) e (viii) da Cláusula 6.10.2 acima, não será considerado como descumprimento de obrigação pecuniária das Debêntures e/ou dos Documentos da Operação pela Emissora, Alsupra e/ou BSC, caso existam recursos no Fundo de Liquidez IPCA (conforme definido no Termo de Securitização e no Contrato de Cessão) e no Fundo de Liquidez DI (conforme definido no Termo de Securitização e no Contrato de Cessão) em montante suficiente para cumprir com a obrigação pecuniária inadimplida.

6.11. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral DI e/ou uma Assembleia Geral IPCA em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência sobre tal evento. Caso (i) a referida Assembleia Geral DI e/ou Assembleia Geral IPCA não seja instalada nem em primeira, nem em segunda convocação, ou (ii) a referida Assembleia Geral DI e/ou Assembleia Geral IPCA seja instalada (a) em primeira convocação, e os Titulares de CRI DI e/ou os Titulares de CRI IPCA representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI DI em Circulação e/ou dos CRI IPCA em Circulação, ou (b) em segunda convocação, e os Titulares de CRI DI e/ou os Titulares de CRI IPCA representando, no mínimo, 2/3 dos presentes, desde que estes representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos Titulares de CRI DI em Circulação e/ou dos Titulares de CRI, decidam pela declaração do vencimento antecipado das Debêntures DI e das Debêntures IPCA, conforme o caso, a Emissora deverá formalizar uma ata de assembleia geral de debenturistas aprovando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente dos



CRI DI e/ou dos CRI IPCA, conforme o caso, sendo que a Devedora deverá pagar o Montante Devido Antecipadamente no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação enviada pela Emissora nesse sentido, que deverá ser enviada no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data da referida Assembleia Geral DI e/ou Assembleia Geral IPCA de Titulares de CRI ("Prazo para Pagamento Antecipado"). Todavia, caso a respectiva Assembleia Geral DI e/ou a Assembleia Geral IPCA acima mencionada seja instalada e não haja deliberação de Titulares de CRI DI e/ou de Titulares de CRI IPCA representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos respectivos CRI DI em Circulação e/ou CRI IPCA em Circulação e/ou 2/3 dos respectivos Titulares de CRI DI e/ou Titulares de CRI IPCA presentes, em segunda convocação, contrariamente à declaração do vencimento antecipado das Debêntures DI e/ou das Debêntures IPCA em Circulação, conforme o caso, e consequentemente dos respectivos CRI DI e/ou CRI IPCA, a Emissora deverá formalizar uma assembleia geral de debenturistas aprovando a declaração do vencimento antecipado em questão.

6.12. Para os fins do estabelecido no item (v), da Cláusula 6.10.2 acima, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral DI e/ou uma Assembleia Geral IPCA previamente à realização da redução do seu capital social. Caso (i) a referida Assembleia Geral DI e/ou a Assembleia Geral IPCA não seja instalada nem em primeira, nem em segunda convocação, ou (ii) a referida Assembleia Geral DI e/ou Assembleia Geral IPCA seja instalada (a) em primeira convocação, e os Titulares de CRI DI e/ou os Titulares de CRI IPCA representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI DI em Circulação e/ou dos CRI IPCA em Circulação, ou (b) em segunda convocação, e os Titulares de CRI DI e/ou os Titulares de CRI IPCA representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes, desde que estes representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos Titulares de CRI DI em Circulação e/ou dos Titulares de CRI IPCA, decidam pela não aprovação da redução do capital social da Devedora, a Devedora não poderá realizar a redução do seu capital social sob pena de incorrer em um Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático. Todavia, caso a Assembleia Geral DI e/ou a Assembleia Geral IPCA acima mencionada seja instalada e haja deliberação de Titulares de CRI DI e/ou de Titulares de CRI IPCA representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI DI e/ou dos CRI IPCA em Circulação e/ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI DI e/ou dos CRI IPCA presentes, em segunda convocação, a favor da aprovação da redução do capital social da Devedora, a Emissora deverá formalizar uma Assembleia Geral de Debenturistas DI e/ou uma Assembleia Geral de Debenturistas IPCA aprovando a redução do capital social da Devedora em questão.

6.13. Na hipótese de vencimento antecipado na forma das Cláusulas 6.10.1, 6.10.2, 6.11 e 6.12 acima, a Emissora declarará o vencimento antecipado dos CRI, nos termos indicados neste Termo, devendo ser entregue notificação neste sentido pela Emissora à Devedora.

6.14. Caso o resgate dos CRI não ocorra na forma estipulada no item anterior, além da Remuneração devida, os Encargos Moratórios serão acrescidos ao Montante Devido Antecipadamente, incidentes desde a data em que tais valores seriam devidos até a data de seu efetivo pagamento.

6.15. Caso seja decretado o vencimento antecipado das Debêntures, e consequentemente, dos CRI, após o recebimento do Montante Devido Antecipadamente, a Emissora efetuará o pagamento integral do saldo do Valor Nominal Unitário não amortizado, atualizado, no caso dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração, dos Encargos Moratórios (se houver), do prêmio previsto nas Cláusulas 6.5 e 6.6 acima, conforme o caso, bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos, calculados *pro rata temporis* até a data do pagamento dos CRI declarados vencidos antecipadamente. O pagamento acima referido será realizado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis (inclusive) contados do recebimento do Montante Devido Antecipadamente a serem pagos pela Devedora, na forma e prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora, tendo recebido os Créditos Imobiliários, não realize o referido pagamento no prazo acima estipulado, o Agente Fiduciário deverá promover a liquidação dos Patrimônios Separados nos termos da Cláusula Nona deste Termo.

6.16. A Emissora e o Agente Fiduciário obrigam-se a, tão logo tenham conhecimento de qualquer dos eventos acima, comunicar imediatamente a outra Parte.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

7.1. Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, ou em outro jornal que vier a substituí-lo, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação das CCI aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) data de Emissão dos CRI;
- b) saldo devedor dos CRI;
- c) critério de atualização monetária dos CRI;
- d) valor pago aos Titulares de CRI DI e aos Titulares de CRI IPCA no ano;
- e) data de vencimento final dos CRI;
- f) valor recebido da Devedora; e
- g) saldo devedor das CCI.

7.3. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.4. Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

7.4.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

7.5. Fornecimento de Informações Relativas às CCI: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

7.5.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (b) encaminhar ao Agente Fiduciário, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados; e, (c) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão, imediatamente após sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

7.5.2. A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário todos os dados financeiros e atos societários necessários, organograma do grupo societário da Emissora nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, bem como a enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual previsto na Instrução CVM n.º 28, 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.

7.5.3. A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que

permanecem válidas as disposições contidas nesta Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; (iv) cumprimento da obrigação de manutenção do departamento de Titulares de CRI; e (v) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social.

7.6. A Emissora neste ato declara que:

- (i) 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;
- (ii) 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;
- (iii) 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;
- (iv) na Data de Liquidação dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (vi) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (vii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra 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;
- (viii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (ix) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

7.7. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas pela Emissora ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que estes encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo.

7.8. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

#### **CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS**

8.1. A presente emissão de CRI contará com a garantia dos Regimes Fiduciários e consequente constituição dos Patrimônios Separados.

8.2. Os Créditos Imobiliários DI contam com as garantias constantes da Alienação Fiduciária de Ações DI, da Alienação Fiduciária de Imóvel DI e da Cessão Fiduciária de Recebíveis DI.

8.3. Os Créditos Imobiliários IPCA contam com as garantias constantes da Alienação Fiduciária de Ações IPCA, da Alienação Fiduciária de Imóvel IPCA e da Cessão Fiduciária de Recebíveis IPCA.

8.3.1. A Emissora declara ter ciência da intenção da BSC em realizar o desmembramento da matrícula do Imóvel Garantia para desmembrar a loja 135 do Imóvel Garantia que foi objeto de permuta celebrada entre a BSC e a FNS Participações S/C Ltda., nos termos da Escritura Pública de Permuta datada de 6 de fevereiro de 2007 quando da instituição do condomínio edilício, passando referida área da loja 135 a ser objeto de matrícula própria (“Desmembramento”) e compromete-se, independentemente de aprovação dos Titulares de CRI, a (i) assinar, conforme solicitação da BSC, todos os documentos necessários perante as repartições públicas federais, estaduais e municipais, especialmente, mas não exclusivamente, a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro/RJ e demais órgãos competentes, tal qual o Registro de Imóveis competente, com o objetivo único e exclusivo de efetuar o Desmembramento; e (ii) outorgar à BSC uma procuração pública, substancialmente na forma do Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, constituindo a BSC como sua mandatária para que tome, em nome da Emissora, junto aos órgãos competentes, todas as providências que se fizerem necessárias para a realização do Desmembramento.

8.3.2. A BSC poderá, independentemente de aprovação da Emissora, ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar a fração ideal do Imóvel Garantia não abrangida pelo Contrato de Alienação Fiduciária.

8.3.2.1. Para os fins da Cláusula 8.3.2 acima, a Emissora compromete-se, independentemente de aprovação dos titulares de CRI, a assinar, conforme solicitação da BSC, todos os documentos necessários perante as repartições públicas federais, estaduais e municipais, especialmente, mas não exclusivamente, a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro/RJ e demais órgãos competentes, tal qual o Registro de Imóveis competente, com o objetivo único e exclusivo de praticar qualquer ato previsto na Cláusula 8.2.2 acima.

8.4. A Emissora poderá eleger, a seu exclusivo critério, qual(is) Garantia(s) constituída(s) excutirá para realizar seu crédito, bem como poderá eleger, a seu exclusivo critério, a ordem de tais excussões, sendo que a excussão de qualquer Garantia não prejudicará, nem impedirá, a excussão das demais Garantias.

8.5. A qualquer momento durante a vigência dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel e dos Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis, e mediante solicitação da Devedora, a Emissora deverá, independentemente de aprovação dos Titulares de CRI nesse sentido, proceder à liberação parcial das Alienações Fiduciárias de Imóvel e das Cessões Fiduciária de Recebíveis, conforme aplicável, nos termos previstos nas Cláusulas [=] dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel e nas Cláusulas [=] dos Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis, respectivamente.

#### **CLÁUSULA NONA - REGIMES FIDUCIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS**

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97 e nos termos deste Termo, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o (i) Regime Fiduciário DI sobre os Créditos Imobiliários DI, a CCI DI, as Garantias DI e a Conta Centralizadora DI; e (ii) Regime Fiduciário IPCA sobre os Créditos Imobiliários IPCA, a CCI IPCA, as Garantias IPCA e a Conta Centralizadora IPCA.

9.2. A CCI DI e as Garantias DI permanecerão separadas e segregadas do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI DI. A CCI IPCA e as Garantias IPCA permanecerão separadas e segregadas do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI IPCA.

9.3. Na forma do artigo 11 da Lei 9.514/97, os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias e as Contas Centralizadoras 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, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.

9.4. A Emissora administrará ordinariamente os Patrimônios Separados, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos

Imobiliários representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, Juros e demais encargos acessórios dos CRI.

9.4.1 Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414/2004, a Emissora declara que:

- a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;
- b) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Emissora; e
- c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelos Patrimônios Separados; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante ciência do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de Garantias.

9.5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência dos Patrimônios Separados em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade dos Patrimônios Separados.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO**

10.1. 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.

10.2. Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- a) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- c) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM n.º 28;

- 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 das Sociedades por Ações e o artigo 10 da Instrução CVM n.º 28;
- e) que é representado neste ato na forma de seu Estatuto Social;
- f) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação da veracidade das informações, prestadas pela Emissora, contidas no Termo;
- g) ter verificado a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo; e
- h) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão dos Patrimônios Separados;
- b) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados aos Patrimônios Separados caso a Emissora não o faça;
- c) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação dos Patrimônios Separados, a administração transitória dos Patrimônios Separados, até a transferência à nova securitizadora ou liquidação dos Patrimônios Separados;
- d) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação dos Patrimônios Separados;
- e) 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;
- f) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- g) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- h) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;



- i) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- j) promover nos competentes órgãos e conforme aplicável, caso a Emissora não o faça, o registro dos documentos da Oferta e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- k) verificar a regularidade da constituição das garantias reais, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- l) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, quando esta estiver autorizada pelos documentos da Oferta, manifestando a sua expressa e justificada concordância;
- m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da companhia emissora;
- n) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- o) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- p) convocar a Assembleia Geral de Titulares de CRI, quando aplicável ao Agente Fiduciário, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
- q) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- r) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, alínea "b", da Lei das Sociedades por Ações, o qual deve conter, ao menos, as informações listadas no inciso XVII do artigo 12 da Instrução CVM n.º 28;
- s) colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares de CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais: (a) na sede da Emissora; (b) no seu escritório; (c) na CVM; (d) na BM&FBOVESPA; (e) na CETIP; e (f) na sede do Coordenador Líder;

t) publicar, no DCI ou outro jornal que vier a substituí-lo, conforme cláusula 8.1 acima, anúncio comunicando aos Titulares de CRI que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados na alínea (r) acima;

u) manter atualizados os contatos dos Titulares de CRI, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Mandatário, à CETIP e à BM&FBOVESPA, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Agente Fiduciário, o Banco Mandatário, a CETIP e à BM&FBOVESPA a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Investidores;

v) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

w) notificar os Titulares de CRI, se possível individualmente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da ciência de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada à CVM, à BM&FBOVESPA e à CETIP;

x) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

y) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e extinto os Regimes Fiduciários, que servirá para baixa das garantias reais nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos; e

z) disponibilizar o valor nominal unitário, calculado em conjunto com a Emissora, aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou em seu website.

10.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, nos termos da Cláusula 10.10 do Contrato de Cessão e observada a Cláusula Décima Primeira abaixo, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas semestrais no valor de R\$4.950,00 (quatro mil, novecentos e cinquenta reais), na Data de Emissão dos CRI, sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data de Liquidação dos CRI, e as demais parcelas na mesma data dos semestres subsequentes, até o resgate total dos CRI.

10.4.1. A remuneração definida na Cláusula 10.4 acima, continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

10.4.2. A remuneração não inclui as despesas incorridas e devidamente comprovadas que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, exemplificativamente: publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares de CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, envio de documentos, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, *conference-call*, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, as quais serão pagas pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos dos Patrimônios Separados, e reembolsados pela Devedora (caso pagas pela Emissora), nos termos e do Contrato de Cessão ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelos Patrimônios Separado, ou na sua insuficiência, pelos Titulares de CRI.

10.4.2.1. A remuneração definida na Cláusula 10.4 acima, também não inclui as despesas incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário com a contratação de terceiros especialistas, tais como auditores, fiscais ou advogados, entre outros, nem as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, indenizações, depósito judicial, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, da Emissora ou do Agente Fiduciário e para realizar a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI integrantes dos Patrimônios Separados, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte, 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, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou contra o Agente Fiduciário intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe cause prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI, que serão suportadas pela Devedora, nos termos da Cláusula 10.10 do Contrato de Cessão.

10.4.2.2. O pagamento das despesas referidas nas Cláusulas 10.4.2 e 10.4.2.1 acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após prévia aprovação, se assim possível, da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora dos Patrimônios Separados.

10.4.2.3. O Agente Fiduciário, no entanto, fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso tenham sido realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero; ou (ii) a função fiduciária que lhe é inerente.

10.4.3. No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 10.4, acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória 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 ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, se necessário.

10.4.4. A remuneração acima prevista será reajustada anualmente pela variação acumulada do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo. Na falta de determinação legal ou regulamentar para substituição, utilizar-se-á o Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("INPC") ou aquele que vier a substituí-lo.

10.4.4.1. Se na data de pagamento da remuneração acima prevista não houver divulgação do IPCA, do INPC, ou do índice que vier a substituí-los nos termos da Cláusula 10.4.4 acima, será aplicada a variação do último índice IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

10.4.5. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, a constituição ao Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.4.6. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e adiantadas pela Emissora e, posteriormente conforme previsto na legislação aplicável, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte, 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, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

10.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo

de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral dos Titulares de CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) por deliberação em Assembleia Geral, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação; ou
- c) por deliberação em Assembleia Geral, observado o quórum previsto na Cláusula 12.7 abaixo, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 10.3 acima.

10.7. O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.6, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo.

10.9. Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares de CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS**

11.1. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário, deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado DI e/ou do Patrimônio Separado IPCA ou promover a liquidação do Patrimônio Separado DI e/ou do Patrimônio Separado IPCA, na hipótese de a Assembleia Geral DI e/ou de Assembleia Geral IPCA deliberar sobre tal liquidação:

- (a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

- (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou
- (d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado DI e/ou do Patrimônio Separado IPCA poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 90 (noventa) dias, contados de notificação formal comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

11.2. Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado DI e/ou do Patrimônio Separado IPCA, deverá ser convocada uma Assembleia Geral DI e/ou uma Assembleia Geral IPCA, conforme o caso, com antecedência de 20 (vinte) dias da data de sua realização, na forma estabelecida na Cláusula Décima Segunda abaixo e na Lei 9.514/97, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado DI e/ou do Patrimônio Separado IPCA.

11.3. A Assembleia Geral DI e/ou a Assembleia Geral IPCA deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado DI e/ou do Patrimônio Separado IPCA, conforme o caso, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.4. A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado DI e/ou do Patrimônio Separado IPCA, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo, em especial nesta Cláusula Décima Primeira.

11.5. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 11.1 acima.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI**

12.1. 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 DI e/ou dos Titulares de CRI IPCA, observado o disposto nesta Cláusula.

12.2. A Assembleia Geral DI e/ou a Assembleia Geral IPCA poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela Emissora;
- c) pela CVM; ou

d) por Titulares de CRI DI e/ou por Titulares de CRI IPCA que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI DI em Circulação e/ou dos CRI IPCA em Circulação.

12.3. A convocação da Assembleia Geral DI e/ou a Assembleia Geral IPCA far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 15 (quinze) dias para primeira convocação e de 8 (oito) dias para segunda convocação, exceto nas hipóteses previstas na Cláusula 11.2 acima, no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI DI e/ou de Titulares de CRI IPCA que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI DI em Circulação e/ou dos CRI IPCA em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral DI e/ou a Assembleia Geral IPCA dos Titulares de CRI DI e/ou dos Titulares de CRI IPCA seja publicada conjuntamente com a primeira convocação. Aplicar-se-á à Assembleia Geral DI e a Assembleia Geral IPCA, no que couber, o disposto na Lei 11.076, na Lei 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

12.3.1. Somente após a orientação dos Titulares de CRI DI e/ou dos Titulares de CRI IPCA, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI DI e/ou os Titulares de CRI IPCA não compareçam à Assembleia Geral DI e/ou a Assembleia Geral IPCA, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, ou ainda, caso a Assembleia Geral DI e/ou a Assembleia Geral IPCA não seja instalada, ou caso o quórum necessário para determinada matéria não seja atingido, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como concordância tácita ou negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI DI e/ou dos Titulares de CRI IPCA, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

12.3.2.A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI DI e/ou pelos Titulares de CRI IPCA, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI DI e/ou dos Titulares de CRI IPCA por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI DI e/ou aos Titulares de CRI IPCA ou à Emissora.

12.4. A presidência da Assembleia Geral DI e/ou da Assembleia Geral IPCA caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

a) ao representante da Emissora;

b) ao Titular de CRI DI e/ou ao Titular de CRI IPCA eleito pelos Titulares de CRI DI e/ou pelos Titulares de CRI IPCA presentes; ou

c) à pessoa designada pela CVM.

12.5. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.6 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares de CRI DI e /ou os Titulares de CRI IPCA poderão 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.

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

12.7. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral DI e/ou em Assembleia Geral IPCA serão tomadas, em qualquer convocação, por Titulares de CRI DI e/ou por Titulares de CRI IPCA, conforme o caso, representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI DI em Circulação e/ou dos CRI IPCA em Circulação, conforme o caso.

12.7.2. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, as aprovações, reprovações e/ou propostas de alterações e de renúncias relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de 90% (noventa por cento) dos Titulares de CRI DI em Circulação e/ou de Titulares de CRI IPCA em Circulação, observados os casos de solicitação de *waiver* para qualquer das hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado Automático (inclusive *waiver* antecipado) os quais dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de 75% (setenta e cinco por cento) dos Titulares de CRI DI em Circulação e/ou de Titulares de CRI IPCA em Circulação:

- (i) alteração da Remuneração dos CRI DI, da Remuneração dos CRI IPCA, da Amortização dos CRI DI, da Amortização dos CRI IPCA e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI DI e das Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA, bem como outros valores aplicáveis como atualização monetária ou encargos moratórios;
- (ii) alteração da Data de Vencimento CRI DI e da Data de Vencimento CRI IPCA;
- (iii) alterações nas Debêntures DI e nas Debêntures IPCA, que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI DI e dos Titulares de CRI IPCA, conforme o caso;
- (iv) alterações nas características dos Eventos de Liquidação dos Patrimônios Separados, dos Eventos de Vencimento Antecipado, do Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Obrigatório, dos eventos que ensejam o pagamento da Multa Indenizatória,



de quaisquer hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures DI NCE e das Debêntures IPCA; e/ou

- (v) qualquer alteração na presente cláusula e/ou em qualquer quórum de deliberação das Assembleias Gerais previsto neste Termo de Securitização ou em qualquer Documento da Operação.

12.7.2. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

12.8. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI DI em Assembleias Gerais DI e/ou pelos Titulares de CRI IPCA em Assembleias Gerais IPCA, no âmbito de suas competências legais, observados os quóruns estabelecidos neste Termo, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI DI em Circulação e/ou de Titulares CRI IPCA em Circulação, independentemente de terem comparecido à respectiva Assembleia Geral DI e/ou Assembleia Geral IPCA ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais.

12.9. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecem todos os respectivos Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

12.10. Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral DI e a Assembleia Geral IPCA, no que couber, o disposto na Lei 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS**

13.1. As despesas abaixo indicadas serão deduzidas dos recursos que integram os Patrimônios Separados, independentemente de qualquer aprovação por parte dos Titulares de CRI:

- a) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI;
- b) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios razoáveis ou que venham a ser arbitrados pelo juiz, conforme o caso, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou de seus administradores, empregados,

consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado pelo juízo competente, da qual não caibam mais recursos; ou (ii) sejam de responsabilidade da Devedora; e

c) demais despesas previstas em lei, em regulamentação aplicável e/ou neste Termo de Securitização como sendo de responsabilidade dos Patrimônios Separados; e

d) todos os demais custos e despesas incorridos, inclusive pela Emissora, para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, não compreendidos na descrição acima e que não sejam arcados pela Devedora na forma da Cláusula 10.10 do Contrato de Cessão.

13.2. Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita aos Patrimônios Separados, nos termos da Lei 9.514/97, caso os Patrimônios Separados sejam insuficientes para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 13.1 acima, e caso não sejam pagas pela Devedora, nos termos da Cláusula 10.10 do Contrato de Cessão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias para pagamento destas despesas prioritariamente ao Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios dos CRI.

13.3. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos 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 aprovadas em Assembleia Geral DI e/ou Assembleia Geral IPCA, conforme o caso, e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI, na data da respectiva aprovação.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – 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.*

##### **Imposto de Renda**

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, 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 (artigo 1º da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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 a ser deduzido do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 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 a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (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, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

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% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, com base na Lei n.º 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015 (lei de conversão da Medida Provisória n.º 675, publicada em 22 de maio de 2015). As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532/97). 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 1º 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 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (art. 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 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 (art. 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

#### Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 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%.

#### 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 do Conselho Monetário Nacional (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, 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 até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, 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, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE**

15.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de edital no jornal "DCI" – ou outro que vier a substituí-lo. 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.

15.2. 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.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO**

16.1. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - RISCOS**

17.1. *[Comentário PG-A: Os fatores de risco serão incluídos após finalização do Prospecto].*

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

18.1. Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão das CCI vinculados pelo presente Termo, preparado nos termos da Cláusula 7.3 acima, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

18.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente 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.

18.3. As Partes declaram e reconhecem que o presente Contrato integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais documentos da operação, razão por que nenhum dos documentos da operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

18.4. 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.

18.5. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

18.6. Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo.

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

18.8. As Partes concordam que o presente Termo, assim como os demais documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, BM&FBOVESPA, da CETIP ou dos cartórios onde qualquer um dos Documentos da Operação for levado a registro; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

18.9. 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.

18.10 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 instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

18.10.1. Observado o disposto no item 18.10 acima, o Agente Fiduciário desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Geral DI e/ou Assembleia Geral IPCA, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

18.11 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 28 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA - NOTIFICAÇÕES**

19.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo:

Se para a Emissora:

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Amauri, n.º 255, 5º andar (parte), Jardim Europa  
São Paulo – SP, CEP 01448-000

At.: Servicing

Fax: (11) 3127-2700

Tel.: (11) 3127-2708

E-mail: [servicing@rbcapital.com](mailto:servicing@rbcapital.com)

Se para o Agente Fiduciário:

**PENTÁGONO S.A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

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.: Sras. Nathalia Machado Loureiro, Marcelle Motta Santoro e Sr. Marco Aurélio Ferreira

Fax: (21) 3385-4046

Tel.: (21) 3385-4565

E-mail: [operacional@pentagonotrustee.com.br](mailto:operacional@pentagonotrustee.com.br)

19.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo. Os originais dos documentos enviados por fax ou por correio eletrônico deverão ser encaminhados para esses endereços em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA: LEI APLICÁVEL E FORO**

20.1. Lei Aplicável: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

20.1.1. Foro: As Partes elegem o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O presente Termo é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [=] de [=] de 2016.



*[Página de assinaturas do Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, firmado, em [=] de [=] de 2015, entre a RB Capital Companhia de Securitização e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários]*

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**TESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG n.º:

CPF/MF n.º:

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG n.º:

CPF/MF n.º:

## ANEXO I

### Declaração de Custódia

**PENTÁGONO S.A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima 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, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Instituição Custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários IPCA e Créditos Imobiliários DI, em série única "[=]", Números 001 e 002 ("CCI"), firmado em [=] de [=] de 2016 entre a RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora") e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), as CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Securitizadora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário em [=] de [=] de 2016 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, os regimes fiduciários pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei n.º 9.514/97, regimes fiduciários estes ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei n. 10.931/04, e o Termo de Securitização registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931/04.

São Paulo, [=] de [=] de 2016.

**PENTÁGONO S.A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

ANEXO II

Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI DI

| Data CRI DI | Pagamento de Juros (J) | Tai (% Amortização) |
|-------------|------------------------|---------------------|
| 01/11/2016  | SIM                    | 0,0000%             |
| 30/11/2016  | SIM                    | 0,0000%             |
| 30/12/2016  | SIM                    | 0,0000%             |
| 01/02/2017  | SIM                    | 0,0000%             |
| 03/03/2017  | SIM                    | 0,0000%             |
| 30/03/2017  | SIM                    | 0,0000%             |
| 03/05/2017  | SIM                    | 0,0000%             |
| 31/05/2017  | SIM                    | 0,0000%             |
| 30/06/2017  | SIM                    | 0,0000%             |
| 01/08/2017  | SIM                    | 0,0000%             |
| 30/08/2017  | SIM                    | 0,0000%             |
| 02/10/2017  | SIM                    | 0,0000%             |
| 01/11/2017  | SIM                    | 0,0000%             |
| 30/11/2017  | SIM                    | 0,0000%             |
| 02/01/2018  | SIM                    | 0,0000%             |
| 31/01/2018  | SIM                    | 0,0000%             |
| 02/03/2018  | SIM                    | 0,0000%             |
| 02/04/2018  | SIM                    | 0,0000%             |
| 03/05/2018  | SIM                    | 0,0000%             |
| 30/05/2018  | SIM                    | 0,0000%             |
| 02/07/2018  | SIM                    | 0,0000%             |
| 01/08/2018  | SIM                    | 0,0000%             |
| 30/08/2018  | SIM                    | 0,0000%             |
| 02/10/2018  | SIM                    | 0,0000%             |
| 31/10/2018  | SIM                    | 0,0000%             |
| 30/11/2018  | SIM                    | 0,0000%             |
| 02/01/2019  | SIM                    | 0,0000%             |
| 30/01/2019  | SIM                    | 0,0000%             |
| 06/03/2019  | SIM                    | 0,0000%             |
| 01/04/2019  | SIM                    | 0,0000%             |
| 02/05/2019  | SIM                    | 0,0000%             |
| 30/05/2019  | SIM                    | 0,0000%             |

**Minuta CVM**  
**11.08.2016**

|            |     |           |
|------------|-----|-----------|
| 02/07/2019 | SIM | 0,0000%   |
| 31/07/2019 | SIM | 0,0000%   |
| 30/08/2019 | SIM | 0,0000%   |
| 02/10/2019 | SIM | 0,0000%   |
| 30/10/2019 | SIM | 0,0000%   |
| 02/12/2019 | SIM | 0,0000%   |
| 02/01/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 30/01/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 03/03/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 01/04/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 30/04/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 01/06/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 01/07/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 30/07/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 01/09/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 30/09/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 30/10/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 02/12/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 30/12/2020 | SIM | 0,0000%   |
| 01/02/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 03/03/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 31/03/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 30/04/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 01/06/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 30/06/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 30/07/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 01/09/2021 | SIM | 0,0000%   |
| 30/09/2021 | SIM | 100,0000% |

Tabela de Pagamento de Juros e Amortização dos CRI IPCA

| Data CRI IPCA | Atualização Monetária | Pagamento de Juros (J) | % Amortização |
|---------------|-----------------------|------------------------|---------------|
| 01/11/2016    | Sim                   | Sim                    | 0,8012%       |
| 30/11/2016    | Sim                   | Sim                    | 0,8120%       |
| 30/12/2016    | Sim                   | Sim                    | 0,8230%       |
| 01/02/2017    | Sim                   | Sim                    | 0,8342%       |
| 03/03/2017    | Sim                   | Sim                    | 0,8457%       |
| 30/03/2017    | Sim                   | Sim                    | 0,8574%       |
| 03/05/2017    | Sim                   | Sim                    | 0,8694%       |
| 31/05/2017    | Sim                   | Sim                    | 0,8817%       |
| 30/06/2017    | Sim                   | Sim                    | 0,8943%       |
| 01/08/2017    | Sim                   | Sim                    | 0,9072%       |
| 30/08/2017    | Sim                   | Sim                    | 0,9203%       |
| 02/10/2017    | Sim                   | Sim                    | 0,9338%       |
| 01/11/2017    | Sim                   | Sim                    | 0,9476%       |
| 30/11/2017    | Sim                   | Sim                    | 0,9618%       |
| 02/01/2018    | Sim                   | Sim                    | 0,9763%       |
| 31/01/2018    | Sim                   | Sim                    | 0,9911%       |
| 02/03/2018    | Sim                   | Sim                    | 1,0064%       |
| 02/04/2018    | Sim                   | Sim                    | 1,0220%       |
| 03/05/2018    | Sim                   | Sim                    | 1,0380%       |
| 30/05/2018    | Sim                   | Sim                    | 1,0545%       |
| 02/07/2018    | Sim                   | Sim                    | 1,0714%       |
| 01/08/2018    | Sim                   | Sim                    | 1,0888%       |
| 30/08/2018    | Sim                   | Sim                    | 1,1066%       |
| 02/10/2018    | Sim                   | Sim                    | 1,1249%       |
| 31/10/2018    | Sim                   | Sim                    | 1,1438%       |
| 30/11/2018    | Sim                   | Sim                    | 1,1631%       |
| 02/01/2019    | Sim                   | Sim                    | 1,1831%       |
| 30/01/2019    | Sim                   | Sim                    | 1,2036%       |
| 06/03/2019    | Sim                   | Sim                    | 1,2247%       |
| 01/04/2019    | Sim                   | Sim                    | 1,2465%       |
| 02/05/2019    | Sim                   | Sim                    | 1,2690%       |
| 30/05/2019    | Sim                   | Sim                    | 1,2921%       |
| 02/07/2019    | Sim                   | Sim                    | 1,3160%       |
| 31/07/2019    | Sim                   | Sim                    | 1,3406%       |
| 30/08/2019    | Sim                   | Sim                    | 1,3660%       |

**Minuta CVM**  
**11.08.2016**

|            |     |     |         |
|------------|-----|-----|---------|
| 02/10/2019 | Sim | Sim | 1,3923% |
| 30/10/2019 | Sim | Sim | 1,4195% |
| 02/12/2019 | Sim | Sim | 1,4476% |
| 02/01/2020 | Sim | Sim | 1,4766% |
| 30/01/2020 | Sim | Sim | 1,5067% |
| 03/03/2020 | Sim | Sim | 1,5379% |
| 01/04/2020 | Sim | Sim | 1,5702% |
| 30/04/2020 | Sim | Sim | 1,6038% |
| 01/06/2020 | Sim | Sim | 1,6386% |
| 01/07/2020 | Sim | Sim | 1,6747% |
| 30/07/2020 | Sim | Sim | 1,7123% |
| 01/09/2020 | Sim | Sim | 1,7514% |
| 30/09/2020 | Sim | Sim | 1,7921% |
| 30/10/2020 | Sim | Sim | 1,8345% |
| 02/12/2020 | Sim | Sim | 1,8787% |
| 30/12/2020 | Sim | Sim | 1,9248% |
| 01/02/2021 | Sim | Sim | 1,9730% |
| 03/03/2021 | Sim | Sim | 2,0234% |
| 31/03/2021 | Sim | Sim | 2,0762% |
| 30/04/2021 | Sim | Sim | 2,1315% |
| 01/06/2021 | Sim | Sim | 2,1894% |
| 30/06/2021 | Sim | Sim | 2,2504% |
| 30/07/2021 | Sim | Sim | 2,3144% |
| 01/09/2021 | Sim | Sim | 2,3818% |
| 30/09/2021 | Sim | Sim | 2,4529% |
| 01/11/2021 | Sim | Sim | 2,5279% |
| 01/12/2021 | Sim | Sim | 2,6073% |
| 30/12/2021 | Sim | Sim | 2,6913% |
| 01/02/2022 | Sim | Sim | 2,7804% |
| 04/03/2022 | Sim | Sim | 2,8751% |
| 30/03/2022 | Sim | Sim | 2,9760% |
| 02/05/2022 | Sim | Sim | 3,0836% |
| 01/06/2022 | Sim | Sim | 3,1986% |
| 30/06/2022 | Sim | Sim | 3,3218% |
| 01/08/2022 | Sim | Sim | 3,4542% |
| 31/08/2022 | Sim | Sim | 3,5968% |
| 30/09/2022 | Sim | Sim | 3,7508% |
| 01/11/2022 | Sim | Sim | 3,9177% |
| 30/11/2022 | Sim | Sim | 4,0991% |

**Minuta CVM**  
**11.08.2016**

|            |     |     |           |
|------------|-----|-----|-----------|
| 30/12/2022 | Sim | Sim | 4,2970%   |
| 01/02/2023 | Sim | Sim | 4,5138%   |
| 02/03/2023 | Sim | Sim | 4,7523%   |
| 30/03/2023 | Sim | Sim | 5,0159%   |
| 03/05/2023 | Sim | Sim | 5,3089%   |
| 31/05/2023 | Sim | Sim | 5,6363%   |
| 30/06/2023 | Sim | Sim | 6,0047%   |
| 01/08/2023 | Sim | Sim | 6,4222%   |
| 30/08/2023 | Sim | Sim | 6,8994%   |
| 02/10/2023 | Sim | Sim | 7,4501%   |
| 01/11/2023 | Sim | Sim | 8,0926%   |
| 30/11/2023 | Sim | Sim | 8,8520%   |
| 02/01/2024 | Sim | Sim | 9,7632%   |
| 31/01/2024 | Sim | Sim | 10,8771%  |
| 01/03/2024 | Sim | Sim | 12,2694%  |
| 02/04/2024 | Sim | Sim | 14,0596%  |
| 02/05/2024 | Sim | Sim | 16,4466%  |
| 31/05/2024 | Sim | Sim | 19,7886%  |
| 02/07/2024 | Sim | Sim | 24,8016%  |
| 31/07/2024 | Sim | Sim | 33,1569%  |
| 30/08/2024 | Sim | Sim | 49,8675%  |
| 02/10/2024 | Sim | Sim | 100,0000% |

ANEXO III

Declaração do Coordenador Líder

O **RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001-76 ("**Emissora**"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, na qualidade de coordenador líder da oferta pública com esforços restritos de colocação dos certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") das 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão ("**Emissão**") da Emissora, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora, com a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de agente fiduciário, e com o assessor legal contratado para a Emissão, 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, [=] de [=] de 2016.

**RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:



ANEXO IV

Declaração da Companhia Securitizadora

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Emissora da oferta pública com esforços restritos de colocação dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão") da RB Capital Companhia de Securitização, declara, para todos os fins e efeitos que **(i)** nos termos previstos pelas Leis 9.514 e 11.076, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários DI e as Garantias DI e sobre os Créditos Imobiliários IPCA e as Garantias IPCA, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora DI e na Conta Centralizadora IPCA, **(ii)** verificou, em conjunto com o RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de coordenador líder, com a Pentágono S.A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de agente fiduciário, e com o assessor legal contratado para a Emissão, 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, [=] de [=] de 2016.

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

\_\_\_\_\_  
Por:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Por:  
Cargo:

**ANEXO V**

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 128ª e 130ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão") da RB Capital Companhia de Securitização ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou em conjunto com a Emissora, com o RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de coordenador líder e com o assessor legal contratado para a Emissão, 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 Imobiliários da Emissão.

São Paulo, [=] de [=] de 2016.

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

\_\_\_\_\_  
Por:  
Cargo:

**ANEXO VI**

Descrição dos Imóveis vinculados à Emissão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO XVI**

---

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS DA ALIANSCE REFERENTES AO  
PERÍODO DE 3 (TRÊS) MESES ENCERRADO EM MARÇO, RESPECTIVAS NOTAS  
EXPLICATIVAS E PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Índice

### Dados da Empresa

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Composição do Capital | 1 |
| Proventos em Dinheiro | 2 |

### DFs Individuais

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Ativo            | 3 |
| Balanço Patrimonial Passivo          | 4 |
| Demonstração do Resultado            | 5 |
| Demonstração do Resultado Abrangente | 6 |
| Demonstração do Fluxo de Caixa       | 7 |

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2016 à 31/03/2016   | 8  |
| DMPL - 01/01/2015 à 31/03/2015   | 9  |
| Demonstração do Valor Adicionado | 10 |

### DFs Consolidadas

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Ativo            | 11 |
| Balanço Patrimonial Passivo          | 12 |
| Demonstração do Resultado            | 13 |
| Demonstração do Resultado Abrangente | 14 |
| Demonstração do Fluxo de Caixa       | 15 |

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2016 à 31/03/2016   | 16 |
| DMPL - 01/01/2015 à 31/03/2015   | 17 |
| Demonstração do Valor Adicionado | 18 |

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Comentário do Desempenho | 19 |
|--------------------------|----|

|                    |    |
|--------------------|----|
| Notas Explicativas | 30 |
|--------------------|----|

### Pareceres e Declarações

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva                           | 86 |
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras            | 88 |
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes | 89 |

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

| <b>Número de Ações<br/>(Unidades)</b> | <b>Trimestre Atual<br/>31/03/2016</b> |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Do Capital Integralizado</b>       |                                       |
| Ordinárias                            | 162.735.921                           |
| Preferenciais                         | 0                                     |
| <b>Total</b>                          | <b>162.735.921</b>                    |
| <b>Em Tesouraria</b>                  |                                       |
| Ordinárias                            | 717.800                               |
| Preferenciais                         | 0                                     |
| <b>Total</b>                          | <b>717.800</b>                        |



**Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro**

| Evento                             | Aprovação  | Provento  | Início Pagamento | Espécie de Ação | Classe de Ação | Provento por Ação<br>(Reais / Ação) |
|------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------------|----------------|-------------------------------------|
| Assembleia Geral<br>Extraordinária | 29/04/2016 | Dividendo | 23/05/2016       | Ordinária       |                | 0,20812                             |

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                          | <b>Trimestre Atual<br/>31/03/2016</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2015</b> |
|------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 1                      | Ativo Total                                        | 2.554.727                             | 2.557.190                                |
| 1.01                   | Ativo Circulante                                   | 126.427                               | 141.903                                  |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa                      | 2.740                                 | 2.226                                    |
| 1.01.02                | Aplicações Financeiras                             | 52.392                                | 84.172                                   |
| 1.01.02.01             | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo     | 52.392                                | 84.172                                   |
| 1.01.02.01.03          | Aplicações financeiras de curto prazo              | 52.392                                | 84.172                                   |
| 1.01.03                | Contas a Receber                                   | 21.802                                | 16.489                                   |
| 1.01.03.01             | Clientes                                           | 11.742                                | 13.855                                   |
| 1.01.03.02             | Outras Contas a Receber                            | 10.060                                | 2.634                                    |
| 1.01.03.02.01          | Dividendos a receber e juros sobre capital próprio | 10.060                                | 2.634                                    |
| 1.01.06                | Tributos a Recuperar                               | 36.343                                | 34.986                                   |
| 1.01.06.01             | Tributos Correntes a Recuperar                     | 36.343                                | 34.986                                   |
| 1.01.08                | Outros Ativos Circulantes                          | 13.150                                | 4.030                                    |
| 1.01.08.03             | Outros                                             | 13.150                                | 4.030                                    |
| 1.01.08.03.02          | Outros créditos                                    | 13.150                                | 4.030                                    |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante                               | 2.428.300                             | 2.415.287                                |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo                     | 5.793                                 | 4.595                                    |
| 1.02.01.06             | Tributos Diferidos                                 | 108                                   | 0                                        |
| 1.02.01.06.01          | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos   | 108                                   | 0                                        |
| 1.02.01.09             | Outros Ativos Não Circulantes                      | 5.685                                 | 4.595                                    |
| 1.02.01.09.03          | Depósitos judiciais                                | 314                                   | 314                                      |
| 1.02.01.09.04          | Outros créditos                                    | 5.371                                 | 4.281                                    |
| 1.02.02                | Investimentos                                      | 2.407.489                             | 2.389.709                                |
| 1.02.02.01             | Participações Societárias                          | 2.256.154                             | 2.245.080                                |
| 1.02.02.01.02          | Participações em Controladas                       | 2.256.154                             | 2.245.080                                |
| 1.02.02.02             | Propriedades para Investimento                     | 151.335                               | 144.629                                  |
| 1.02.03                | Imobilizado                                        | 4.573                                 | 4.757                                    |
| 1.02.03.01             | Imobilizado em Operação                            | 4.573                                 | 4.757                                    |
| 1.02.04                | Intangível                                         | 10.445                                | 16.226                                   |
| 1.02.04.01             | Intangíveis                                        | 10.445                                | 16.226                                   |

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                                  | <b>Trimestre Atual<br/>31/03/2016</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2015</b> |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 2                      | Passivo Total                                                              | 2.554.727                             | 2.557.190                                |
| 2.01                   | Passivo Circulante                                                         | 102.950                               | 103.050                                  |
| 2.01.02                | Fornecedores                                                               | 2.302                                 | 6.678                                    |
| 2.01.02.01             | Fornecedores Nacionais                                                     | 2.302                                 | 6.678                                    |
| 2.01.03                | Obrigações Fiscais                                                         | 6.493                                 | 3.793                                    |
| 2.01.03.01             | Obrigações Fiscais Federais                                                | 6.493                                 | 3.793                                    |
| 2.01.03.01.01          | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar                             | 210                                   | 171                                      |
| 2.01.03.01.02          | Impostos e contribuições a recolher                                        | 6.283                                 | 3.622                                    |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                                                          | 94.155                                | 92.579                                   |
| 2.01.05.02             | Outros                                                                     | 94.155                                | 92.579                                   |
| 2.01.05.02.01          | Dividendos e JCP a Pagar                                                   | 31.343                                | 31.343                                   |
| 2.01.05.02.05          | Outras obrigações                                                          | 10.077                                | 4.097                                    |
| 2.01.05.02.06          | Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures                       | 52.735                                | 57.139                                   |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                                                     | 634.386                               | 634.361                                  |
| 2.02.02                | Outras Obrigações                                                          | 631.594                               | 628.502                                  |
| 2.02.02.02             | Outros                                                                     | 631.594                               | 628.502                                  |
| 2.02.02.02.04          | Receitas diferidas                                                         | 3.448                                 | 3.309                                    |
| 2.02.02.02.05          | Instrumentos financeiros derivativos                                       | 6.106                                 | 5.978                                    |
| 2.02.02.02.06          | Outras obrigações                                                          | 21.248                                | 26.784                                   |
| 2.02.02.02.07          | Impostos e contribuições a recolher                                        | 307                                   | 307                                      |
| 2.02.02.02.08          | Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures                       | 370.259                               | 368.745                                  |
| 2.02.02.02.09          | Obrigações relacionadas a Propriedades para Investimento - Torre comercial | 230.226                               | 223.379                                  |
| 2.02.03                | Tributos Diferidos                                                         | 0                                     | 3.067                                    |
| 2.02.03.01             | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos                           | 0                                     | 3.067                                    |
| 2.02.04                | Provisões                                                                  | 2.792                                 | 2.792                                    |
| 2.02.04.01             | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis                    | 2.792                                 | 2.792                                    |
| 2.02.04.01.05          | Provisões para contingências                                               | 2.792                                 | 2.792                                    |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido                                                         | 1.817.391                             | 1.819.779                                |
| 2.03.01                | Capital Social Realizado                                                   | 1.413.854                             | 1.413.854                                |
| 2.03.02                | Reservas de Capital                                                        | -30.558                               | -31.145                                  |
| 2.03.02.04             | Opções Outorgadas                                                          | 21.584                                | 20.997                                   |
| 2.03.02.05             | Ações em Tesouraria                                                        | -8.430                                | -8.430                                   |
| 2.03.02.07             | Outras reservas de capital                                                 | 2                                     | 2                                        |
| 2.03.02.08             | (-)Gastos com emissões de ações                                            | -43.714                               | -43.714                                  |
| 2.03.04                | Reservas de Lucros                                                         | 391.788                               | 391.788                                  |
| 2.03.04.01             | Reserva Legal                                                              | 34.036                                | 34.036                                   |
| 2.03.04.04             | Reserva de Lucros a Realizar                                               | 357.752                               | 357.752                                  |
| 2.03.05                | Lucros/Prejuízos Acumulados                                                | -2.975                                | 0                                        |
| 2.03.06                | Ajustes de Avaliação Patrimonial                                           | 45.282                                | 45.282                                   |

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta                                     | Acumulado do Atual Exercício | Acumulado do Exercício Anterior |
|-----------------|--------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
|                 |                                                        | 01/01/2016 à 31/03/2016      | 01/01/2015 à 31/03/2015         |
| 3.01            | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                 | 28.900                       | 27.290                          |
| 3.02            | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                  | -16.145                      | -14.856                         |
| 3.03            | Resultado Bruto                                        | 12.755                       | 12.434                          |
| 3.04            | Despesas/Receitas Operacionais                         | 8.831                        | 6.456                           |
| 3.04.01         | Despesas com Vendas                                    | -781                         | -164                            |
| 3.04.02         | Despesas Gerais e Administrativas                      | -18.693                      | -19.135                         |
| 3.04.04         | Outras Receitas Operacionais                           | 3.952                        | 0                               |
| 3.04.05         | Outras Despesas Operacionais                           | 0                            | -527                            |
| 3.04.06         | Resultado de Equivalência Patrimonial                  | 24.353                       | 26.282                          |
| 3.05            | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 21.586                       | 18.890                          |
| 3.06            | Resultado Financeiro                                   | -27.736                      | -22.063                         |
| 3.06.01         | Receitas Financeiras                                   | 2.263                        | 8.201                           |
| 3.06.02         | Despesas Financeiras                                   | -29.999                      | -30.264                         |
| 3.07            | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | -6.150                       | -3.173                          |
| 3.08            | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro   | 3.175                        | 2.483                           |
| 3.08.02         | Diferido                                               | 3.175                        | 2.483                           |
| 3.09            | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | -2.975                       | -690                            |
| 3.11            | Lucro/Prejuízo do Período                              | -2.975                       | -690                            |
| 3.99            | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                        |                              |                                 |
| 3.99.01         | Lucro Básico por Ação                                  |                              |                                 |
| 3.99.01.01      | ON                                                     | -0,01840                     | -0,00430                        |
| 3.99.02         | Lucro Diluído por Ação                                 |                              |                                 |
| 3.99.02.01      | ON                                                     | -0,01800                     | -0,00420                        |

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta                                          | Acumulado do Atual Exercício | Acumulado do Exercício Anterior |
|-----------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
|                 |                                                             | 01/01/2016 à 31/03/2016      | 01/01/2015 à 31/03/2015         |
| 4.01            | Lucro Líquido do Período                                    | -2.975                       | -690                            |
| 4.02            | Outros Resultados Abrangentes                               | 0                            | -1.034                          |
| 4.02.01         | Variação sobre instrumentos financeiros derivativos - hedge | 0                            | -1.034                          |
| 4.03            | Resultado Abrangente do Período                             | -2.975                       | -1.724                          |

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                                  | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2016 à 31/03/2016</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2015 à 31/03/2015</b> |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 6.01                   | Caixa Líquido Atividades Operacionais                                      | -11.406                                                         | 6.897                                                              |
| 6.01.01                | Caixa Gerado nas Operações                                                 | -12.649                                                         | -3.082                                                             |
| 6.01.01.01             | Lucro (prejuízo) do período                                                | -2.975                                                          | -690                                                               |
| 6.01.01.02             | Aluguel linear                                                             | -404                                                            | -340                                                               |
| 6.01.01.03             | Depreciação e amortização                                                  | 2.609                                                           | 2.357                                                              |
| 6.01.01.04             | Ganho de equivalência patrimonial                                          | -24.353                                                         | -26.282                                                            |
| 6.01.01.05             | Remuneração com base em opção de ações                                     | 587                                                             | 1.174                                                              |
| 6.01.01.06             | Apropriação juros/var monet s/oper financeiras                             | 19.153                                                          | 22.608                                                             |
| 6.01.01.07             | Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos                       | 128                                                             | 411                                                                |
| 6.01.01.08             | Imposto de renda e contribuição social diferidos                           | -3.175                                                          | -2.483                                                             |
| 6.01.01.09             | Constituição (reversão) de provisão para devedores duvidosos               | 781                                                             | 163                                                                |
| 6.01.01.10             | Earn Out Acapurana                                                         | -5.000                                                          | 0                                                                  |
| 6.01.02                | Variações nos Ativos e Passivos                                            | 1.903                                                           | 10.614                                                             |
| 6.01.02.01             | Contas a receber de clientes                                               | 1.736                                                           | 3.994                                                              |
| 6.01.02.03             | Outros créditos                                                            | -2.247                                                          | -447                                                               |
| 6.01.02.04             | Impostos a recuperar                                                       | -758                                                            | 1.919                                                              |
| 6.01.02.06             | Fornecedores                                                               | -4.376                                                          | -2.283                                                             |
| 6.01.02.07             | Impostos e contribuições a recolher                                        | 396                                                             | -3.236                                                             |
| 6.01.02.08             | Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial | 6.847                                                           | 7.016                                                              |
| 6.01.02.09             | Outras obrigações                                                          | 166                                                             | 3.925                                                              |
| 6.01.02.10             | Receitas diferidas                                                         | 139                                                             | -274                                                               |
| 6.01.03                | Outros                                                                     | -660                                                            | -635                                                               |
| 6.01.03.02             | Impostos pagos                                                             | -660                                                            | -635                                                               |
| 6.02                   | Caixa Líquido Atividades de Investimento                                   | 33.683                                                          | 15.024                                                             |
| 6.02.01                | Aquisição de ativo imobilizado                                             | -33                                                             | -76                                                                |
| 6.02.02                | Aquisição de propriedade para investimento                                 | -6.706                                                          | -6.042                                                             |
| 6.02.03                | Aquisição de investimentos                                                 | -689                                                            | -13.396                                                            |
| 6.02.05                | Resgate/(aplicação) em títulos e valores mobiliários                       | 31.780                                                          | 14.532                                                             |
| 6.02.06                | Aquisições de intangíveis                                                  | -619                                                            | -950                                                               |
| 6.02.07                | Recebimento de juros sobre capital próprio e dividendos                    | 9.950                                                           | 20.956                                                             |
| 6.03                   | Caixa Líquido Atividades de Financiamento                                  | -21.763                                                         | -20.362                                                            |
| 6.03.03                | Pagamento juros - empréstimos/financiamentos e CRI                         | -7.930                                                          | -5.628                                                             |
| 6.03.04                | Pagamento principal - empréstimos/financiamentos e CRI                     | -4.707                                                          | -4.251                                                             |
| 6.03.05                | Pagamento juros de debêntures                                              | -9.126                                                          | -10.474                                                            |
| 6.03.06                | Pagamento do custo de reestruturação - Debêntures                          | 0                                                               | -9                                                                 |
| 6.05                   | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes                                  | 514                                                             | 1.559                                                              |
| 6.05.01                | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes                                      | 2.226                                                           | 1.544                                                              |
| 6.05.02                | Saldo Final de Caixa e Equivalentes                                        | 2.740                                                           | 3.103                                                              |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/03/2016****(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta                  | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|-----------------|-------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| 5.01            | Saldos Iniciais                     | 1.413.854                    | -31.145                                                      | 391.787           | 0                              | 45.282                        | 1.819.778          |
| 5.03            | Saldos Iniciais Ajustados           | 1.413.854                    | -31.145                                                      | 391.787           | 0                              | 45.282                        | 1.819.778          |
| 5.04            | Transações de Capital com os Sócios | 0                            | 587                                                          | 0                 | 0                              | 0                             | 587                |
| 5.04.03         | Opções Outorgadas Reconhecidas      | 0                            | 587                                                          | 0                 | 0                              | 0                             | 587                |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total          | 0                            | 0                                                            | 0                 | -2.975                         | 0                             | -2.975             |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período            | 0                            | 0                                                            | 0                 | -2.975                         | 0                             | -2.975             |
| 5.07            | Saldos Finais                       | 1.413.854                    | -30.558                                                      | 391.787           | -2.975                         | 45.282                        | 1.817.390          |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/03/2015****(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta                          | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|-----------------|---------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| 5.01            | Saldo Inicial                               | 1.367.977                    | -26.041                                                      | 362.852           | 0                              | 46.288                        | 1.751.076          |
| 5.03            | Saldo Inicial Ajustado                      | 1.367.977                    | -26.041                                                      | 362.852           | 0                              | 46.288                        | 1.751.076          |
| 5.04            | Transações de Capital com os Sócios         | 0                            | 1.174                                                        | 0                 | 0                              | 0                             | 1.174              |
| 5.04.03         | Opções Outorgadas Reconhecidas              | 0                            | 1.174                                                        | 0                 | 0                              | 0                             | 1.174              |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total                  | 0                            | 0                                                            | 0                 | -690                           | -1.034                        | -1.724             |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                    | 0                            | 0                                                            | 0                 | -690                           | 0                             | -690               |
| 5.05.02         | Outros Resultados Abrangentes               | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | -1.034                        | -1.034             |
| 5.05.02.06      | Variação Bruta s/instrum. financ. período   | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | -1.034                        | -1.034             |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido     | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 27                            | 27                 |
| 5.06.04         | Transações com acionistas não controladores | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 27                            | 27                 |
| 5.07            | Saldo Final                                 | 1.367.977                    | -24.867                                                      | 362.852           | -690                           | 45.281                        | 1.750.553          |



**DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado****(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta                               | Acumulado do Atual Exercício | Acumulado do Exercício Anterior |
|-----------------|--------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
|                 |                                                  | 01/01/2016 à 31/03/2016      | 01/01/2015 à 31/03/2015         |
| 7.01            | Receitas                                         | 35.311                       | 29.330                          |
| 7.01.01         | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços       | 31.094                       | 29.456                          |
| 7.01.02         | Outras Receitas                                  | 4.998                        | 37                              |
| 7.01.04         | Provisão/Reversão de Créd. Liquidação Duvidosa   | -781                         | -163                            |
| 7.02            | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -18.430                      | -16.562                         |
| 7.02.01         | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos          | -14.628                      | -13.372                         |
| 7.02.02         | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -3.802                       | -3.190                          |
| 7.03            | Valor Adicionado Bruto                           | 16.881                       | 12.768                          |
| 7.04            | Retenções                                        | -2.609                       | -2.357                          |
| 7.04.01         | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -2.609                       | -2.357                          |
| 7.05            | Valor Adicionado Líquido Produzido               | 14.272                       | 10.411                          |
| 7.06            | Vir Adicionado Recebido em Transferência         | 26.616                       | 34.484                          |
| 7.06.01         | Resultado de Equivalência Patrimonial            | 24.353                       | 26.282                          |
| 7.06.02         | Receitas Financeiras                             | 2.263                        | 8.202                           |
| 7.07            | Valor Adicionado Total a Distribuir              | 40.888                       | 44.895                          |
| 7.08            | Distribuição do Valor Adicionado                 | 40.888                       | 44.895                          |
| 7.08.01         | Pessoal                                          | 14.552                       | 15.196                          |
| 7.08.01.01      | Remuneração Direta                               | 11.163                       | 11.977                          |
| 7.08.01.04      | Outros                                           | 3.389                        | 3.219                           |
| 7.08.02         | Impostos, Taxas e Contribuições                  | -943                         | -292                            |
| 7.08.02.01      | Federais                                         | -1.702                       | -979                            |
| 7.08.02.03      | Municipais                                       | 759                          | 687                             |
| 7.08.03         | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 30.254                       | 30.681                          |
| 7.08.03.01      | Juros                                            | 29.999                       | 30.264                          |
| 7.08.03.02      | Aluguéis                                         | 255                          | 417                             |
| 7.08.04         | Remuneração de Capitais Próprios                 | -2.975                       | -690                            |
| 7.08.04.03      | Lucros Retidos / Prejuízo do Período             | -2.975                       | -690                            |

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                        | <b>Trimestre Atual<br/>31/03/2016</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2015</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 1                      | Ativo Total                                      | 4.089.451                             | 4.115.208                                |
| 1.01                   | Ativo Circulante                                 | 270.778                               | 297.078                                  |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa                    | 15.720                                | 15.425                                   |
| 1.01.02                | Aplicações Financeiras                           | 93.089                                | 120.620                                  |
| 1.01.02.01             | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo   | 93.089                                | 120.620                                  |
| 1.01.03                | Contas a Receber                                 | 81.768                                | 89.604                                   |
| 1.01.03.01             | Clientes                                         | 80.268                                | 89.604                                   |
| 1.01.03.02             | Outras Contas a Receber                          | 1.500                                 | 0                                        |
| 1.01.03.02.01          | Dividendos a receber e Juros s/ capital próprio  | 1.500                                 | 0                                        |
| 1.01.06                | Tributos a Recuperar                             | 52.533                                | 57.411                                   |
| 1.01.06.01             | Tributos Correntes a Recuperar                   | 52.533                                | 57.411                                   |
| 1.01.08                | Outros Ativos Circulantes                        | 27.668                                | 14.018                                   |
| 1.01.08.03             | Outros                                           | 27.668                                | 14.018                                   |
| 1.01.08.03.02          | Outros créditos                                  | 27.668                                | 14.018                                   |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante                             | 3.818.673                             | 3.818.130                                |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo                   | 41.978                                | 39.090                                   |
| 1.02.01.09             | Outros Ativos Não Circulantes                    | 41.978                                | 39.090                                   |
| 1.02.01.09.04          | Outros créditos                                  | 22.194                                | 20.551                                   |
| 1.02.01.09.08          | Depósitos judiciais                              | 19.784                                | 18.539                                   |
| 1.02.02                | Investimentos                                    | 3.487.070                             | 3.488.585                                |
| 1.02.02.01             | Participações Societárias                        | 413.960                               | 413.951                                  |
| 1.02.02.01.04          | Outras Participações Societárias                 | 413.960                               | 413.951                                  |
| 1.02.02.02             | Propriedades para Investimento                   | 3.073.110                             | 3.074.634                                |
| 1.02.02.02.01          | Propriedades para investimento - Torre comercial | 175.345                               | 174.945                                  |
| 1.02.02.02.02          | Propriedades para investimento - Shopping        | 2.897.765                             | 2.899.689                                |
| 1.02.03                | Imobilizado                                      | 7.096                                 | 7.329                                    |
| 1.02.03.01             | Imobilizado em Operação                          | 7.096                                 | 7.329                                    |
| 1.02.04                | Intangível                                       | 282.529                               | 283.126                                  |
| 1.02.04.01             | Intangíveis                                      | 282.529                               | 283.126                                  |

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                                  | <b>Trimestre Atual<br/>31/03/2016</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2015</b> |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 2                      | Passivo Total                                                              | 4.089.451                             | 4.115.208                                |
| 2.01                   | Passivo Circulante                                                         | 322.815                               | 320.420                                  |
| 2.01.02                | Fornecedores                                                               | 12.780                                | 18.911                                   |
| 2.01.02.01             | Fornecedores Nacionais                                                     | 12.780                                | 18.911                                   |
| 2.01.03                | Obrigações Fiscais                                                         | 25.612                                | 27.052                                   |
| 2.01.03.01             | Obrigações Fiscais Federais                                                | 25.612                                | 27.052                                   |
| 2.01.03.01.01          | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar                             | 5.006                                 | 14.834                                   |
| 2.01.03.01.02          | Impostos e contribuições a recolher                                        | 20.606                                | 12.218                                   |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                                                          | 284.423                               | 274.457                                  |
| 2.01.05.02             | Outros                                                                     | 284.423                               | 274.457                                  |
| 2.01.05.02.01          | Dividendos e JCP a Pagar                                                   | 33.502                                | 31.755                                   |
| 2.01.05.02.05          | Outras obrigações                                                          | 34.224                                | 23.871                                   |
| 2.01.05.02.06          | Obrigações por compra de ativos                                            | 15.299                                | 18.721                                   |
| 2.01.05.02.08          | Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures                       | 201.398                               | 200.110                                  |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                                                     | 1.856.765                             | 1.882.453                                |
| 2.02.02                | Outras Obrigações                                                          | 1.790.504                             | 1.817.631                                |
| 2.02.02.02             | Outros                                                                     | 1.790.504                             | 1.817.631                                |
| 2.02.02.02.04          | Obrigações por compra de ativos                                            | 22.700                                | 22.222                                   |
| 2.02.02.02.05          | Receitas diferidas                                                         | 26.472                                | 28.273                                   |
| 2.02.02.02.06          | Instrumentos financeiros derivativos                                       | 6.106                                 | 5.978                                    |
| 2.02.02.02.07          | Outras obrigações                                                          | 7.319                                 | 13.260                                   |
| 2.02.02.02.08          | Impostos e contribuições a recolher                                        | 7.119                                 | 7.234                                    |
| 2.02.02.02.09          | Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures                       | 1.490.562                             | 1.517.285                                |
| 2.02.02.02.10          | Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - Torre comercial | 230.226                               | 223.379                                  |
| 2.02.03                | Tributos Diferidos                                                         | 64.191                                | 62.675                                   |
| 2.02.03.01             | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos                           | 64.191                                | 62.675                                   |
| 2.02.04                | Provisões                                                                  | 2.070                                 | 2.147                                    |
| 2.02.04.01             | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis                    | 2.070                                 | 2.147                                    |
| 2.02.04.01.05          | Provisões para contingências                                               | 2.070                                 | 2.147                                    |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido Consolidado                                             | 1.909.871                             | 1.912.335                                |
| 2.03.01                | Capital Social Realizado                                                   | 1.413.854                             | 1.413.854                                |
| 2.03.02                | Reservas de Capital                                                        | -30.558                               | -31.145                                  |
| 2.03.02.04             | Opções Outorgadas                                                          | 21.584                                | 20.997                                   |
| 2.03.02.05             | Ações em Tesouraria                                                        | -8.430                                | -8.430                                   |
| 2.03.02.07             | Outras reservas de capital                                                 | 2                                     | 2                                        |
| 2.03.02.08             | Gasto com emissão de ações                                                 | -43.714                               | -43.714                                  |
| 2.03.04                | Reservas de Lucros                                                         | 391.788                               | 391.788                                  |
| 2.03.04.01             | Reserva Legal                                                              | 34.036                                | 34.036                                   |
| 2.03.04.04             | Reserva de Lucros a Realizar                                               | 357.752                               | 357.752                                  |
| 2.03.05                | Lucros/Prejuízos Acumulados                                                | -2.975                                | 0                                        |
| 2.03.06                | Ajustes de Avaliação Patrimonial                                           | 45.282                                | 45.282                                   |
| 2.03.09                | Participação dos Acionistas Não Controladores                              | 92.480                                | 92.556                                   |

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta                                     | Acumulado do Atual Exercício | Acumulado do Exercício Anterior |
|-----------------|--------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
|                 |                                                        | 01/01/2016 à 31/03/2016      | 01/01/2015 à 31/03/2015         |
| 3.01            | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                 | 117.390                      | 116.805                         |
| 3.02            | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                  | -31.017                      | -31.195                         |
| 3.03            | Resultado Bruto                                        | 86.373                       | 85.610                          |
| 3.04            | Despesas/Receitas Operacionais                         | -12.164                      | -17.238                         |
| 3.04.01         | Despesas com Vendas                                    | -7.219                       | -3.052                          |
| 3.04.02         | Despesas Gerais e Administrativas                      | -19.903                      | -20.059                         |
| 3.04.04         | Outras Receitas Operacionais                           | 5.316                        | 125                             |
| 3.04.06         | Resultado de Equivalência Patrimonial                  | 9.642                        | 5.748                           |
| 3.05            | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 74.209                       | 68.372                          |
| 3.06            | Resultado Financeiro                                   | -69.757                      | -60.805                         |
| 3.06.01         | Receitas Financeiras                                   | 4.325                        | 10.867                          |
| 3.06.02         | Despesas Financeiras                                   | -74.082                      | -71.672                         |
| 3.07            | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | 4.452                        | 7.567                           |
| 3.08            | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro   | -5.912                       | -5.227                          |
| 3.08.01         | Corrente                                               | -4.396                       | -6.520                          |
| 3.08.02         | Diferido                                               | -1.516                       | 1.293                           |
| 3.09            | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | -1.460                       | 2.340                           |
| 3.11            | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período                  | -1.460                       | 2.340                           |
| 3.11.01         | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora             | -2.975                       | -690                            |
| 3.11.02         | Atribuído a Sócios Não Controladores                   | 1.515                        | 3.030                           |
| 3.99            | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                        |                              |                                 |
| 3.99.01         | Lucro Básico por Ação                                  |                              |                                 |
| 3.99.01.01      | ON                                                     | -0,01840                     | -0,00430                        |
| 3.99.02         | Lucro Diluído por Ação                                 |                              |                                 |
| 3.99.02.01      | ON                                                     | -0,01800                     | -0,00420                        |

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta                                          | Acumulado do Atual Exercício | Acumulado do Exercício Anterior |
|-----------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
|                 |                                                             | 01/01/2016 à 31/03/2016      | 01/01/2015 à 31/03/2015         |
| 4.01            | Lucro Líquido Consolidado do Período                        | -1.460                       | 2.340                           |
| 4.02            | Outros Resultados Abrangentes                               | 0                            | -1.034                          |
| 4.02.01         | Variação sobre instrumentos financeiros derivativos - hedge | 0                            | -1.034                          |
| 4.03            | Resultado Abrangente Consolidado do Período                 | -1.460                       | 1.306                           |
| 4.03.01         | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora                  | -2.975                       | -1.724                          |
| 4.03.02         | Atribuído a Sócios Não Controladores                        | 1.515                        | 3.030                           |

**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                                  | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2016 à 31/03/2016</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2015 à 31/03/2015</b> |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 6.01                   | Caixa Líquido Atividades Operacionais                                      | 67.929                                                          | 87.906                                                             |
| 6.01.01                | Caixa Gerado nas Operações                                                 | 65.730                                                          | 75.285                                                             |
| 6.01.01.01             | Lucro (prejuízo) do período                                                | -2.975                                                          | -690                                                               |
| 6.01.01.02             | Aluguel linear                                                             | -5.871                                                          | -2.261                                                             |
| 6.01.01.03             | Depreciação e amortização                                                  | 16.926                                                          | 17.210                                                             |
| 6.01.01.04             | Ganho de equivalência patrimonial                                          | -9.642                                                          | -5.748                                                             |
| 6.01.01.05             | Remuneração com base em opção de ações                                     | 587                                                             | 1.174                                                              |
| 6.01.01.06             | Apropriação juros/variação monetária sobre oper. financeiras               | 62.842                                                          | 63.431                                                             |
| 6.01.01.07             | Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos                       | 128                                                             | 411                                                                |
| 6.01.01.08             | Imposto de renda e contribuição social diferidos                           | 1.516                                                           | -1.293                                                             |
| 6.01.01.09             | Earn Out Acapurana                                                         | -5.000                                                          | 0                                                                  |
| 6.01.01.10             | Constituição (reversão) de provisão para devedores duvidosos               | 7.219                                                           | 3.051                                                              |
| 6.01.02                | Variações nos Ativos e Passivos                                            | 20.947                                                          | 31.020                                                             |
| 6.01.02.01             | Contas a receber de clientes                                               | 7.987                                                           | 15.497                                                             |
| 6.01.02.02             | Outros créditos                                                            | -2.260                                                          | -484                                                               |
| 6.01.02.03             | Impostos a recuperar                                                       | 4.878                                                           | 6.700                                                              |
| 6.01.02.04             | Fornecedores                                                               | -6.130                                                          | -2.876                                                             |
| 6.01.02.05             | Impostos e contribuições a recolher                                        | 7.651                                                           | 2.172                                                              |
| 6.01.02.06             | Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial | 6.847                                                           | 7.016                                                              |
| 6.01.02.07             | Outras obrigações                                                          | 3.775                                                           | 6.301                                                              |
| 6.01.02.08             | Receitas diferidas                                                         | -1.801                                                          | -3.306                                                             |
| 6.01.03                | Outros                                                                     | -18.748                                                         | -18.399                                                            |
| 6.01.03.01             | Impostos pagos                                                             | -18.748                                                         | -18.399                                                            |
| 6.02                   | Caixa Líquido Atividades de Investimento                                   | 19.171                                                          | -18.323                                                            |
| 6.02.01                | Aquisições de ativo imobilizado                                            | -32                                                             | -86                                                                |
| 6.02.02                | Aquisições de propriedade para investimento                                | -13.059                                                         | -28.705                                                            |
| 6.02.03                | Aquisições de investimentos                                                | 9.534                                                           | 5.326                                                              |
| 6.02.04                | Aquisições de títulos e valores mobiliários                                | 27.531                                                          | 9.399                                                              |
| 6.02.05                | Pagamento de obrigação por compra de ativos                                | -3.818                                                          | 0                                                                  |
| 6.02.06                | Aquisição de intangíveis                                                   | -585                                                            | -994                                                               |
| 6.02.08                | Aquisição de propriedade para investimento – torre comercial               | -400                                                            | -3.263                                                             |
| 6.03                   | Caixa Líquido Atividades de Financiamento                                  | -86.805                                                         | -72.010                                                            |
| 6.03.02                | Pagamento de juros s/empréstimos/financiamentos e CRI                      | -46.086                                                         | -34.873                                                            |
| 6.03.03                | Pagamento de principal s/empréstimos/financiamentos e CRI                  | -31.593                                                         | -25.989                                                            |
| 6.03.07                | Dividendos pagos                                                           | 0                                                               | -665                                                               |
| 6.03.09                | Pagamento juros de debêntures                                              | -9.126                                                          | -10.483                                                            |
| 6.05                   | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes                                  | 295                                                             | -2.427                                                             |
| 6.05.01                | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes                                      | 15.425                                                          | 23.147                                                             |
| 6.05.02                | Saldo Final de Caixa e Equivalentes                                        | 15.720                                                          | 20.720                                                             |

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/03/2016****(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta                          | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|---------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01            | Saldo Inicial                               | 1.413.854                    | -31.145                                                      | 391.787           | 0                              | 45.282                        | 1.819.778          | 92.556                             | 1.912.334                      |
| 5.03            | Saldo Inicial Ajustado                      | 1.413.854                    | -31.145                                                      | 391.787           | 0                              | 45.282                        | 1.819.778          | 92.556                             | 1.912.334                      |
| 5.04            | Transações de Capital com os Sócios         | 0                            | 587                                                          | 0                 | 0                              | 0                             | 587                | 0                                  | 587                            |
| 5.04.03         | Opções Outorgadas Reconhecidas              | 0                            | 587                                                          | 0                 | 0                              | 0                             | 587                | 0                                  | 587                            |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total                  | 0                            | 0                                                            | 0                 | -2.975                         | 0                             | -2.975             | 1.515                              | -1.460                         |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                    | 0                            | 0                                                            | 0                 | -2.975                         | 0                             | -2.975             | 1.515                              | -1.460                         |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido     | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | -1.591                             | -1.591                         |
| 5.06.04         | Transações com acionistas não controladores | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | -1.591                             | -1.591                         |
| 5.07            | Saldo Final                                 | 1.413.854                    | -30.558                                                      | 391.787           | -2.975                         | 45.282                        | 1.817.390          | 92.480                             | 1.909.870                      |

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/03/2015****(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta                              | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|-------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01            | Saldo Inicial                                   | 1.367.977                    | -26.041                                                      | 362.852           | 0                              | 46.288                        | 1.751.076          | 131.612                            | 1.882.688                      |
| 5.03            | Saldo Inicial Ajustado                          | 1.367.977                    | -26.041                                                      | 362.852           | 0                              | 46.288                        | 1.751.076          | 131.612                            | 1.882.688                      |
| 5.04            | Transações de Capital com os Sócios             | 0                            | 1.174                                                        | 0                 | 0                              | 0                             | 1.174              | 0                                  | 1.174                          |
| 5.04.03         | Opções Outorgadas Reconhecidas                  | 0                            | 1.174                                                        | 0                 | 0                              | 0                             | 1.174              | 0                                  | 1.174                          |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total                      | 0                            | 0                                                            | 0                 | -690                           | -1.034                        | -1.724             | 3.030                              | 1.306                          |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                        | 0                            | 0                                                            | 0                 | -690                           | 0                             | -690               | 3.030                              | 2.340                          |
| 5.05.02         | Outros Resultados Abrangentes                   | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | -1.034                        | -1.034             | 0                                  | -1.034                         |
| 5.05.02.06      | Variação bruta s/instrumento financeiro período | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | -1.034                        | 0                  | 0                                  | -1.034                         |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido         | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 27                            | 27                 | -1.337                             | -1.310                         |
| 5.06.04         | Transações com acionistas não controladores     | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 27                            | 27                 | -1.337                             | 0                              |
| 5.07            | Saldo Final                                     | 1.367.977                    | -24.867                                                      | 362.852           | -690                           | 45.281                        | 1.750.553          | 133.305                            | 1.883.858                      |



**DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado****(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta                               | Acumulado do Atual Exercício | Acumulado do Exercício Anterior |
|-----------------|--------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
|                 |                                                  | 01/01/2016 à 31/03/2016      | 01/01/2015 à 31/03/2015         |
| 7.01            | Receitas                                         | 134.321                      | 130.158                         |
| 7.01.01         | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços       | 128.181                      | 125.753                         |
| 7.01.02         | Outras Receitas                                  | 13.359                       | 7.456                           |
| 7.01.04         | Provisão/Reversão de Créd. Liquidação Duvidosa   | -7.219                       | -3.051                          |
| 7.02            | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -26.948                      | -25.583                         |
| 7.02.01         | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos          | -15.296                      | -14.958                         |
| 7.02.02         | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -11.652                      | -10.625                         |
| 7.03            | Valor Adicionado Bruto                           | 107.373                      | 104.575                         |
| 7.04            | Retenções                                        | -16.864                      | -17.154                         |
| 7.04.01         | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -16.864                      | -17.154                         |
| 7.05            | Valor Adicionado Líquido Produzido               | 90.509                       | 87.421                          |
| 7.06            | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 13.967                       | 16.615                          |
| 7.06.01         | Resultado de Equivalência Patrimonial            | 9.642                        | 5.748                           |
| 7.06.02         | Receitas Financeiras                             | 4.325                        | 10.867                          |
| 7.07            | Valor Adicionado Total a Distribuir              | 104.476                      | 104.036                         |
| 7.08            | Distribuição do Valor Adicionado                 | 104.476                      | 104.036                         |
| 7.08.01         | Pessoal                                          | 14.755                       | 15.363                          |
| 7.08.01.01      | Remuneração Direta                               | 11.366                       | 12.131                          |
| 7.08.01.04      | Outros                                           | 3.389                        | 3.232                           |
| 7.08.02         | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 16.801                       | 14.206                          |
| 7.08.02.01      | Federais                                         | 14.778                       | 12.391                          |
| 7.08.02.03      | Municipais                                       | 2.023                        | 1.815                           |
| 7.08.03         | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 74.380                       | 72.128                          |
| 7.08.03.01      | Juros                                            | 74.082                       | 71.672                          |
| 7.08.03.02      | Aluguéis                                         | 298                          | 456                             |
| 7.08.04         | Remuneração de Capitais Próprios                 | -1.460                       | 2.339                           |
| 7.08.04.03      | Lucros Retidos / Prejuízo do Período             | -2.975                       | -690                            |
| 7.08.04.04      | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos       | 1.515                        | 3.029                           |



## COMENTÁRIO DE DESEMPENHO 1T16



Índice de  
Ações com Governança  
Corporativa Diferenciada **IGC**

Índice  
Imobiliário **IMOB**

Índice de  
Ações com Tag Along  
Diferenciado **ITAG**

Índice  
Brasil **IBRX**

APOIADORA OFICIAL



PÁGINA: 19 de 89



## Comentário de Desempenho

**Rio de Janeiro, 9 de maio de 2016** – A Aliansce Shopping Centers S.A. (Bovespa: ALSC3), uma das maiores proprietárias de Shopping Centers do país, anuncia seus resultados do 1º trimestre de 2016. Todas as informações operacionais e financeiras a seguir, exceto quando indicado de outra forma, são apresentadas em reais, com base em números consolidados e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e que consideram os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), bem como de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS)), conforme emitido pelo International Accounting Standards Board (IASB).

As informações não contábeis da Companhia não foram especificamente auditadas pelos auditores independentes, mas devem ser lidas em conexão com o exame das demonstrações financeiras nos termos da NBC TA – (ISA 720).

## Descrição dos negócios, serviços e mercados de atuação em 31 de março de 2016

Nossas principais atividades são as participações em Shopping Centers e a prestação de serviços no segmento de Shopping Centers, que envolve: **(i) a administração de Shopping Centers; (ii) a comercialização de espaços de Shopping Centers; e (iii) o planejamento e desenvolvimento de Shopping Centers.**

Somos uma empresa *full service* com atuação em todas as fases de implementação de Shopping Centers, desde o planejamento (estudo de viabilidade do empreendimento), desenvolvimento do projeto, lançamento do Shopping Center, até o gerenciamento da estrutura e gestão financeira, comercial, jurídica e até operacional.

### Administração e Comercialização de Shopping Centers e espaços de Mall

A atividade de administração de Shopping Centers consiste na administração estratégica e das atividades de rotina do Shopping Center compreendido pela gestão financeira, jurídica, comercial e operacional do empreendimento. Cabe ressaltar que as atividades de administração podem ser praticadas pela Companhia e suas subsidiárias.

A atividade de comercialização de Shopping Centers engloba a comercialização de lojas, as atividades de Merchandising e a comercialização de espaços de Malls.

### Planejamento e desenvolvimento de Shopping Centers

O planejamento e o desenvolvimento de Shopping Centers requerem um profundo conhecimento do setor, tendo em vista que a primeira fase inclui a realização de uma análise preliminar do projeto visando uma maior compreensão do comportamento dos consumidores na área de influência do shopping e a elaboração de estudo de viabilidade econômico-financeira. Outra questão fundamental refere-se à definição do *tenant mix*, ou seja, o balanceamento das lojas em cada ramo de atuação, assim como o levantamento das áreas disponíveis para locação. Em resumo, o desenvolvimento de um Shopping Center consiste nas seguintes etapas: (i) Identificação de oportunidades; (ii) Análise de viabilidade; (iii) Aprovação do investimento; (iv) Lançamento; (v) Construção; (vi) Comercialização e; (vii) Administração.



## Política de reinvestimento de lucros e distribuição de dividendos

Aos Acionistas está assegurado, pelo estatuto social, um dividendo mínimo correspondente a 25% do lucro líquido apurado em cada exercício social, ajustado consoante à legislação em vigor.

A administração poderá, mediante aprovação da assembleia geral, destinar até 70% (setenta por cento) do lucro líquido para Reserva de Retenção de Lucros, prevista no Estatuto Social. A administração poderá também, baseada em orçamento de capital, destinar a parcela remanescente de lucro líquido do Exercício não distribuída como dividendo obrigatório, na sua integralidade ou parcialmente, à realização de novos investimentos respeitando em qualquer caso, o limite global do artigo 199 da lei 6.404/76, cujo texto foi alterado pela lei 11.638/07.

## Recursos Humanos

Em 31 de março de 2016, a Aliansce possuía 221 funcionários no seu quadro comparado a 225 funcionários em 31 de março de 2015. A rotatividade média de empregados foi de 4,1% no 1T16. No 1T15, a rotatividade foi de 8,4%.

A Companhia e suas subsidiárias possuem contratos com empresas terceirizadas que proveem significativa quantidade de mão de obra, dentre os quais se destacam: serviços de segurança, alimentação dos empregados, limpeza e manutenção predial.

Nosso sistema de remuneração para Empregados é composto de faixas de renda numa escala vertical, combinadas com pontos salariais na horizontal, permitindo promoções e aumentos por mérito.

A Companhia oferece aos seus empregados benefícios diversos como assistência médica, vale refeição, vale transporte e seguro de vida. Adicionalmente informamos que não possuímos áreas e/ou atividades insalubres ou perigosas, de acordo com a legislação vigente.

A política de desenvolvimento de RH e treinamento da Companhia consiste nas ações empresariais que visam ampliar, desenvolver e aperfeiçoar as habilidades do colaborador para seu crescimento profissional, assim como: cursos de inglês, graduação e pós graduação.

## Responsabilidade Social

O Compromisso da Companhia para a Sustentabilidade demonstra o nosso pacto com a ética nos negócios, o desenvolvimento das comunidades do entorno de nossos empreendimentos, o uso adequado de recursos naturais e a preservação do meio ambiente.

A Companhia mantém, por meio de seus shoppings, diversos projetos de responsabilidade social, incentivo e patrocínio cultural, como, por exemplo, o projeto “Transformar”, do Via Parque Shopping, que ensina técnicas de aproveitamento total dos alimentos para donas de casa da comunidade de Cidade de Deus, contribuindo para melhoria dos índices de desnutrição da comunidade. A Companhia apoia também Iniciativas de esporte e cidadania com o projeto “Viva Vôlei” nos shoppings Grande Rio e Carioca, onde o trabalho consiste na inclusão de crianças de 7 a 14 anos de comunidades vizinhas aos shoppings por meio da prática do vôleibol, ensinando às crianças da comunidade, de forma lúdica, valores como igualdade, solidariedade, e a importância do trabalho em equipe na formação da cidadania. A Companhia, aposta em desenvolvimento sustentável, e implementa, projetos de responsabilidade socioambiental. O Caxias Shopping, através, do projeto “Lixo Zero – Transformando para preservar”, será o primeiro shopping da região sudeste a conquistar a marca de “lixo zero”. Hoje o shopping conta com uma estação de tratamento de resíduos, que recicla água, para reutilização em descargas e jardinagem. O trabalho inclui a separação do lixo em diferentes categorias para reciclagem e na transformação do lixo em adubo orgânico.



## Câmara de Arbitragem do Mercado

A Companhia está vinculada à Câmara de Arbitragem do mercado, conforme o artigo 38 do seu Estatuto Social abaixo:

“Artigo 38.- A Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, da validade, da eficácia, da interpretação, da violação e de seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação no Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

## Relacionamento com Auditores Externos

Em atendimento à instrução CVM 381/03, informamos que a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes prestou somente serviços de auditoria durante o período findo em 31 de março de 2016.

## Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis consolidadas e gerenciais

Apresentamos abaixo a conciliação contábil versus gerencial das demonstrações financeiras do período findo em 31 de março de 2016 e 2015. As informações gerenciais consideram o registro da consolidação proporcional nas participações em controladas em conjunto e negócios em conjunto, cuja aplicação foi descontinuada a partir de 1 de janeiro de 2013, conforme CPC 18 e 19.

Adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 01/2016, a operação de venda da Boulevard Corporate Tower, torre comercial anexa ao Boulevard Shopping Belo Horizonte, formalizada em junho de 2014, foi reclassificada contabilmente como “Obrigações relacionadas a Propriedades para Investimento - Torre Comercial”, em contrapartida a “Propriedades para Investimentos – Torre Comercial” (Nota 5 das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia), ainda que formal e legalmente se trate de uma venda (“Reclassificação”). Por essa razão, as demonstrações financeiras consolidadas de 31 de março de 2016 foram ajustadas para considerar a operação como uma obrigação, e as demonstrações financeiras consolidadas de 31 de março de 2015 foram ajustadas da mesma maneira e estão sendo reapresentadas, afetando o balanço patrimonial e as demonstrações do resultado, do resultado abrangente e dos fluxos de caixa consolidados.

Não obstante a Reclassificação mencionada acima, de modo a apresentar ao mercado e aos investidores informações comparáveis com informações divulgadas pela Companhia nos anos anteriores e mais adequadas para o entendimento da Companhia e de sua situação financeira, apresentamos abaixo informações financeiras gerenciais que não refletem esta Reclassificação.

As informações financeiras gerenciais, bem como outras informações não contábeis da Companhia apresentadas abaixo não foram revisadas pelos auditores independentes. Para análise das informações contábeis e auditadas da Companhia, vide as demonstrações financeiras consolidadas de 31 de março de 2016 e de 31 de março de 2015 da Companhia.

## Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis consolidadas e gerenciais – 2016

| Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial | Aliansce Consolidado<br>2016 - Contábil | Efeito Boulevard<br>Corporate Tower | Efeito dos ajustes CPC<br>18/19 | Aliansce Consolidado<br>2016 - Gerencial |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| Período findo em 31 de março de 2016                         |                                         |                                     |                                 |                                          |
| <i>(Valores em milhares de reais)</i>                        |                                         |                                     |                                 |                                          |
| <b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>                   | <b>130.538</b>                          | -                                   | <b>15.474</b>                   | <b>146.012</b>                           |
| Impostos e contribuições e outras deduções                   | (13.148)                                | -                                   | (881)                           | (14.028)                                 |
| <b>Receita líquida</b>                                       | <b>117.390</b>                          | -                                   | <b>14.594</b>                   | <b>131.984</b>                           |
| <b>Custo de aluguéis e serviços</b>                          | <b>(31.017)</b>                         | -                                   | <b>(12.062)</b>                 | <b>(43.079)</b>                          |
| <b>Lucro bruto</b>                                           | <b>86.373</b>                           | -                                   | <b>2.532</b>                    | <b>88.905</b>                            |
| <b>(Despesas)/Receitas operacionais</b>                      | <b>(12.164)</b>                         | <b>(2.716)</b>                      | <b>(2.672)</b>                  | <b>(17.550)</b>                          |
| Despesas administrativas e gerais                            | (25.979)                                | -                                   | 7.157                           | (18.820)                                 |
| Resultado da equivalência patrimonial                        | 9.642                                   | -                                   | (9.642)                         | 0                                        |
| Despesa com depreciação e amortização                        | (1.143)                                 | -                                   | (1)                             | (1.144)                                  |
| Outras (despesas)/receitas operacionais                      | 5.316                                   | (2.716)                             | (186)                           | 2.414                                    |
| <b>Resultado financeiro</b>                                  | <b>(69.757)</b>                         | <b>9.164</b>                        | <b>1.719</b>                    | <b>(58.875)</b>                          |
| <b>Lucro antes dos impostos e participações minoritárias</b> | <b>4.452</b>                            | <b>6.448</b>                        | <b>1.579</b>                    | <b>12.480</b>                            |
| Imposto de renda e contribuição social                       | (5.912)                                 | (2.192)                             | (1.114)                         | (9.219)                                  |
| <b>Lucro/(Prejuízo) líquido do período</b>                   | <b>(1.460)</b>                          | <b>4.256</b>                        | <b>465</b>                      | <b>3.261</b>                             |
| <b>Lucro Atribuível aos:</b>                                 |                                         |                                     |                                 |                                          |
| Acionistas controladores                                     | (2.975)                                 | 4.256                               | -                               | 1.280                                    |
| Acionistas não controladores                                 | 1.515                                   | -                                   | 465                             | 1.980                                    |
| <b>Lucro/(Prejuízo) líquido do período</b>                   | <b>(1.460)</b>                          | <b>4.256</b>                        | <b>465</b>                      | <b>3.261</b>                             |

| Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado     | Aliansce Consolidado<br>2016 - Contábil | Efeito Boulevard<br>Corporate Tower | Efeito dos ajustes CPC<br>18/19 | Aliansce Consolidado<br>2016 - Gerencial |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| Período findo em 31 de março de 2016       |                                         |                                     |                                 |                                          |
| <i>(Valores em milhares de reais)</i>      |                                         |                                     |                                 |                                          |
| <b>Lucro/(Prejuízo) líquido do período</b> | <b>(1.460)</b>                          | <b>4.256</b>                        | <b>465</b>                      | <b>3.261</b>                             |
| (+) Depreciação / Amortização              | 16.892                                  | -                                   | 1.550                           | 18.442                                   |
| (+) Resultado financeiro                   | 69.758                                  | (9.164)                             | (1.719)                         | 58.875                                   |
| (+) Imposto de renda e contribuição social | 5.913                                   | 2.192                               | 1.114                           | 9.219                                    |
| <b>EBITDA</b>                              | <b>91.103</b>                           | <b>(2.716)</b>                      | <b>1.411</b>                    | <b>89.797</b>                            |
| <b>MARGEM EBITDA %</b>                     | <b>77,6%</b>                            |                                     |                                 | <b>68,0%</b>                             |
| (+/-) Despesas não recorrentes             | (3.499)                                 | 615                                 | (92)                            | (2.976)                                  |
| (+) Gastos pré-operacionais                | -                                       | -                                   | -                               | -                                        |
| (+/-) Outros                               | (3.499)                                 | 615                                 | (92)                            | (2.976)                                  |
| <b>EBITDA AJUSTADO</b>                     | <b>87.604</b>                           | <b>(2.102)</b>                      | <b>1.319</b>                    | <b>86.821</b>                            |
| <b>MARGEM EBITDA AJUSTADO %</b>            | <b>74,6%</b>                            |                                     |                                 | <b>65,8%</b>                             |

| Conciliação do FFO / FFO Ajustado                            | Aliansce Consolidado<br>2016 - Contábil | Efeito Boulevard<br>Corporate Tower | Efeito dos ajustes CPC<br>18/19 | Minoritários   | Aliansce Consolidado<br>2016 - Gerencial<br>@share |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|----------------|----------------------------------------------------|
| Período findo em 31 de março de 2016                         |                                         |                                     |                                 |                |                                                    |
| <i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i> |                                         |                                     |                                 |                |                                                    |
| <b>Lucro/(Prejuízo) líquido do período</b>                   | <b>(1.460)</b>                          | <b>4.256</b>                        | <b>465</b>                      | <b>(1.980)</b> | <b>1.280</b>                                       |
| (+) Depreciação e amortização                                | 16.892                                  | -                                   | 1.550                           | (762)          | 17.680                                             |
| <b>(-) FFO *</b>                                             | <b>15.432</b>                           |                                     |                                 |                | <b>18.961</b>                                      |
| <b>Margem FFO %</b>                                          | <b>13,1%</b>                            |                                     |                                 |                | <b>15,0%</b>                                       |
| (+)/(-) Despesas/(Receitas) não recorrentes                  | (3.499)                                 | 615                                 | (92)                            | -              | (2.976)                                            |
| (-) Ajuste aluguel linear - CPC 06                           | (5.871)                                 | -                                   | (1.381)                         | 542            | (6.710)                                            |
| (+) Plano de Opção de Ações                                  | 587                                     | -                                   | -                               | -              | 587                                                |
| (+)/(-) Impostos não caixa                                   | 1.517                                   | 2.192                               | (19)                            | (320)          | 3.369                                              |
| (-) CPC 20 - Capitalização de juros                          | (494)                                   | -                                   | -                               | -              | (494)                                              |
| (+) Efeito SWAP                                              | 128                                     | -                                   | -                               | -              | 128                                                |
| <b>(-) FFO ajustado *</b>                                    |                                         |                                     |                                 |                | <b>12.865</b>                                      |
| <b>Margem AFFO %</b>                                         |                                         |                                     |                                 |                | <b>10,2%</b>                                       |

\* Indicadores não-contábeis

## Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis consolidadas e gerenciais – 2015

| Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial | Aliansce Consolidado 2015 - Contábil | Efeito Boulevard Corporate Tower | Minoritários Via Parque | Efeito dos ajustes CPC 18/19 | Aliansce Consolidado 2015 - Gerencial |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| Período findo em 31 de março de 2015                         |                                      |                                  |                         |                              |                                       |
| (Valores em milhares de reais)                               |                                      |                                  |                         |                              |                                       |
| <b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>                   | <b>127.740</b>                       | -                                | <b>(2.060)</b>          | <b>9.402</b>                 | <b>135.083</b>                        |
| Impostos e contribuições e outras deduções                   | (10.935)                             | -                                | 133                     | (653)                        | (11.455)                              |
| <b>Receita líquida</b>                                       | <b>116.805</b>                       | -                                | <b>(1.927)</b>          | <b>8.749</b>                 | <b>123.628</b>                        |
| <b>Custo de aluguéis e serviços</b>                          | <b>(31.195)</b>                      | -                                | <b>433</b>              | <b>(5.816)</b>               | <b>(36.579)</b>                       |
| <b>Lucro bruto</b>                                           | <b>85.610</b>                        | -                                | <b>(1.494)</b>          | <b>2.933</b>                 | <b>87.048</b>                         |
| <b>(Despesas)/Receitas operacionais</b>                      | <b>(17.238)</b>                      | <b>(3.263)</b>                   | <b>(6)</b>              | <b>(2.647)</b>               | <b>(23.155)</b>                       |
| Despesas administrativas e gerais                            | (22.195)                             | 0                                | 2                       | 3.046                        | (19.147)                              |
| Resultado da equivalência patrimonial                        | 5.748                                | -                                | -                       | (5.748)                      | 0                                     |
| Despesa com depreciação                                      | (916)                                | (0)                              | -                       | 5                            | (911)                                 |
| Outras (despesas)/receitas operacionais                      | 125                                  | (3.263)                          | (8)                     | 50                           | (3.097)                               |
| <b>Resultado financeiro</b>                                  | <b>(60.805)</b>                      | <b>7.016</b>                     | <b>(51)</b>             | <b>1.537</b>                 | <b>(52.303)</b>                       |
| <b>Lucro antes dos impostos e participações minoritárias</b> | <b>7.567</b>                         | <b>3.753</b>                     | <b>(1.552)</b>          | <b>1.823</b>                 | <b>11.591</b>                         |
| Imposto de renda e contribuição social                       | (5.227)                              | (1.276)                          | (82)                    | (1.736)                      | (8.321)                               |
| <b>Lucro/(Prejuízo) líquido do período</b>                   | <b>2.340</b>                         | <b>2.477</b>                     | <b>(1.633)</b>          | <b>87</b>                    | <b>3.270</b>                          |

### Lucro Atribuível aos:

|                                            |              |              |                |           |              |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|----------------|-----------|--------------|
| Acionistas controladores                   | (690)        | 2.477        | -              | -         | 1.787        |
| Acionistas não controladores               | 3.030        | -            | (1.633)        | 87        | 1.483        |
| <b>Lucro/(Prejuízo) líquido do período</b> | <b>2.340</b> | <b>2.477</b> | <b>(1.633)</b> | <b>87</b> | <b>3.270</b> |

| Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado               | Aliansce Consolidado 2015 - Contábil | Efeito Boulevard Corporate Tower | Minoritários Via Parque | Efeito dos ajustes CPC 18/19 | Aliansce Consolidado 2015 - Gerencial |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| Período findo em 31 de março de 2015                  |                                      |                                  |                         |                              |                                       |
| (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais) |                                      |                                  |                         |                              |                                       |
| <b>Lucro/(Prejuízo) líquido do período</b>            | <b>2.340</b>                         | <b>2.477</b>                     | <b>(1.633)</b>          | <b>87</b>                    | <b>3.270</b>                          |
| (+) Depreciação / Amortização                         | 17.180                               | -                                | (244)                   | 1.093                        | 18.028                                |
| (+) Resultado financeiro                              | 60.805                               | (7.016)                          | 51                      | (1.537)                      | 52.303                                |
| (+) Imposto de renda e contribuição social            | 5.227                                | 1.276                            | 82                      | 1.736                        | 8.321                                 |
| <b>EBITDA</b>                                         | <b>85.552</b>                        | <b>(3.263)</b>                   | <b>(1.745)</b>          | <b>1.378</b>                 | <b>81.922</b>                         |
| <b>MARGEM EBITDA %</b>                                | <b>73,2%</b>                         |                                  |                         |                              | <b>66,3%</b>                          |
| (+) Despesas não recorrentes                          | 1.501                                | 238                              | -                       | 146                          | 1.885                                 |
| <b>EBITDA AJUSTADO</b>                                | <b>87.053</b>                        | <b>(3.025)</b>                   | <b>(1.745)</b>          | <b>1.524</b>                 | <b>83.807</b>                         |
| <b>MARGEM EBITDA AJUSTADO %</b>                       | <b>74,5%</b>                         |                                  |                         |                              | <b>67,8%</b>                          |

| Conciliação do FFO / FFO Ajustado                     | Aliansce Consolidado 2015 - Contábil | Efeito Boulevard Corporate Tower | Minoritários   | Efeito dos ajustes CPC 18/19 | Aliansce Consolidado 2015 - Gerencial @share |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|----------------|------------------------------|----------------------------------------------|
| Período findo em 31 de março de 2015                  |                                      |                                  |                |                              |                                              |
| (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais) |                                      |                                  |                |                              |                                              |
| <b>Lucro/(Prejuízo) líquido do período</b>            | <b>2.340</b>                         | <b>2.477</b>                     | <b>(3.116)</b> | <b>87</b>                    | <b>1.787</b>                                 |
| (+) Depreciação e amortização                         | 17.180                               | -                                | (951)          | 1.093                        | 17.321                                       |
| <b>(=) FFO *</b>                                      | <b>19.519</b>                        |                                  |                |                              | <b>19.108</b>                                |
| <b>Margem FFO %</b>                                   | <b>16,7%</b>                         |                                  |                |                              | <b>16,0%</b>                                 |
| (+)/(+) Despesas/(Receitas) não recorrentes           | 1.501                                | 238                              | -              | 146                          | 1.885                                        |
| (-) Ajuste aluguel linear - CPC 06                    | (2.261)                              | -                                | 143            | (265)                        | (2.383)                                      |
| (+) Plano de Opção de Ações                           | 1.174                                | -                                | -              | -                            | 1.174                                        |
| (+)/(+) Impostos não caixa                            | (1.293)                              | 1.276                            | (162)          | 638                          | 459                                          |
| (-) CPC 20 - Capitalização de juros                   | (1.283)                              | -                                | -              | -                            | (1.283)                                      |
| (+) Efeito SWAP                                       | 411                                  | -                                | -              | -                            | 411                                          |
| <b>(=) FFO ajustado *</b>                             |                                      |                                  |                |                              | <b>19.371</b>                                |
| <b>Margem AFFO %</b>                                  |                                      |                                  |                |                              | <b>16,3%</b>                                 |

\* Indicadores não-contábeis



## Balanco Patrimonial

| Balanco Patrimonial Gerencial                                              | Aliansce Consolidado |                  | Efeito Boulevard Corporate Tower |                  | Minoritários Via Parque |          | Efeito dos ajustes CPC 18/19 |                 | Aliansce Consolidado Gerencial |                  |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|----------------------------------|------------------|-------------------------|----------|------------------------------|-----------------|--------------------------------|------------------|
|                                                                            | 31/03/16             | 31/12/15         | 31/03/16                         | 31/12/15         | 31/03/16                | 31/12/15 | 31/03/16                     | 31/12/15        | 31/03/16                       | 31/12/15         |
| <b>ATIVO</b>                                                               |                      |                  |                                  |                  |                         |          |                              |                 |                                |                  |
| <i>(Valores em milhares de reais)</i>                                      |                      |                  |                                  |                  |                         |          |                              |                 |                                |                  |
| <b>Circulante</b>                                                          |                      |                  |                                  |                  |                         |          |                              |                 |                                |                  |
| Caixa e equivalentes de caixa                                              | 15.720               | 15.425           | -                                | -                | -                       | -        | 1.092                        | 2.167           | 16.813                         | 17.592           |
| Aplicações financeiras de curto prazo                                      | 93.089               | 120.620          | -                                | -                | -                       | -        | 5.670                        | 1.700           | 98.759                         | 122.320          |
| Contas a receber                                                           | 80.268               | 89.604           | -                                | -                | -                       | -        | 11.657                       | 12.085          | 91.925                         | 101.689          |
| Dividendos a receber e juros sobre capital próprio                         | 1.500                | -                | -                                | -                | -                       | -        | (1.500)                      | -               | -                              | -                |
| Imposto a recuperar                                                        | 52.533               | 57.411           | -                                | -                | -                       | -        | 806                          | 856             | 53.339                         | 58.267           |
| Outros créditos                                                            | 27.668               | 14.018           | -                                | -                | -                       | -        | 1.653                        | 1.997           | 29.320                         | 16.015           |
| <b>Total Ativo Circulante</b>                                              | <b>270.778</b>       | <b>297.078</b>   |                                  |                  |                         |          | <b>19.378</b>                | <b>18.805</b>   | <b>290.156</b>                 | <b>315.883</b>   |
| <b>Não circulante</b>                                                      |                      |                  |                                  |                  |                         |          |                              |                 |                                |                  |
| Contas a receber                                                           | -                    | -                | -                                | -                | -                       | -        | -                            | 43              | -                              | 43               |
| Depósitos judiciais                                                        | 19.784               | 18.539           | -                                | -                | -                       | -        | (38)                         | (2.503)         | 19.746                         | 16.036           |
| Outros créditos                                                            | 22.194               | 20.551           | -                                | -                | -                       | -        | 1.881                        | 440             | 24.075                         | 20.991           |
| Investimentos                                                              | 413.960              | 413.951          | -                                | -                | -                       | -        | (413.788)                    | (413.779)       | 172                            | 172              |
| Propriedades para investimento – torre comercial                           | 175.345              | 174.945          | (175.345)                        | (174.945)        | -                       | -        | -                            | -               | -                              | -                |
| Propriedades para investimento - shoppings                                 | 2.897.765            | 2.899.689        | -                                | -                | -                       | -        | 246.054                      | 246.274         | 3.143.819                      | 3.145.963        |
| Imobilizado de uso                                                         | 7.096                | 7.329            | -                                | -                | -                       | -        | (1)                          | (2)             | 7.096                          | 7.327            |
| Intangível                                                                 | 282.529              | 283.126          | -                                | -                | -                       | -        | 103.683                      | 103.678         | 386.211                        | 386.804          |
| <b>Total Ativo Não Circulante</b>                                          | <b>3.818.673</b>     | <b>3.818.130</b> | <b>(175.345)</b>                 | <b>(174.945)</b> | -                       | -        | <b>(62.209)</b>              | <b>(65.848)</b> | <b>3.581.118</b>               | <b>3.577.337</b> |
| <b>Total do Ativo</b>                                                      | <b>4.089.451</b>     | <b>4.115.208</b> | <b>(175.345)</b>                 | <b>(174.945)</b> | -                       | -        | <b>(42.831)</b>              | <b>(47.043)</b> | <b>3.871.274</b>               | <b>3.893.220</b> |
| <b>PASSIVO</b>                                                             |                      |                  |                                  |                  |                         |          |                              |                 |                                |                  |
| <i>(Valores em milhares de reais)</i>                                      |                      |                  |                                  |                  |                         |          |                              |                 |                                |                  |
| <b>Circulante</b>                                                          |                      |                  |                                  |                  |                         |          |                              |                 |                                |                  |
| Fornecedores                                                               | 12.780               | 18.911           | -                                | -                | -                       | -        | 1.461                        | 1.254           | 14.241                         | 20.165           |
| Empréstimos e financiamentos, CC/CRIs e debêntures                         | 201.398              | 200.110          | -                                | -                | -                       | -        | (3.388)                      | (3.308)         | 198.010                        | 196.802          |
| Impostos e contribuições a recolher                                        | 25.612               | 27.052           | (84)                             | (84)             | -                       | -        | 1.977                        | 1.366           | 27.506                         | 28.334           |
| Dividendos a pagar                                                         | 33.502               | 31.755           | -                                | -                | -                       | -        | 10                           | 180             | 33.512                         | 31.935           |
| Obrigações por compra de ativos                                            | 15.299               | 18.721           | -                                | -                | -                       | -        | -                            | -               | 15.299                         | 18.721           |
| Outras obrigações                                                          | 34.224               | 23.871           | -                                | -                | -                       | -        | (333)                        | (318)           | 33.889                         | 23.553           |
| <b>Total Passivo Circulante</b>                                            | <b>322.815</b>       | <b>320.420</b>   | <b>(84)</b>                      | <b>(84)</b>      | -                       | -        | <b>(273)</b>                 | <b>(825)</b>    | <b>322.456</b>                 | <b>319.511</b>   |
| <b>Não Circulante</b>                                                      |                      |                  |                                  |                  |                         |          |                              |                 |                                |                  |
| Empréstimos e financiamentos, CC/CRIs e debêntures                         | 1.490.562            | 1.517.285        | -                                | -                | -                       | -        | (36.659)                     | (36.930)        | 1.453.904                      | 1.480.355        |
| Impostos e contribuições a recolher                                        | 7.119                | 7.234            | -                                | -                | -                       | -        | -                            | -               | 7.119                          | 7.234            |
| Reservas diferidas                                                         | 26.472               | 28.273           | -                                | -                | -                       | -        | 4.098                        | 3.548           | 30.570                         | 31.821           |
| Instrumentos financeiros derivativos                                       | 6.106                | 5.978            | -                                | -                | -                       | -        | -                            | -               | 6.106                          | 5.978            |
| IR e CSLL diferidos                                                        | 64.191               | 62.675           | 18.688                           | 16.496           | -                       | -        | 6.139                        | 6.158           | 89.019                         | 85.329           |
| Obrigações por compra de ativos                                            | 22.700               | 22.222           | -                                | -                | -                       | -        | -                            | -               | 22.700                         | 22.222           |
| Outras obrigações                                                          | 7.319                | 13.260           | -                                | -                | -                       | -        | 910                          | 910             | 8.229                          | 14.170           |
| Provisão para contingências                                                | 2.070                | 2.147            | -                                | -                | -                       | -        | 3.423                        | 1.030           | 5.493                          | 3.177            |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial | 230.226              | 223.379          | (230.226)                        | (223.379)        | -                       | -        | -                            | -               | -                              | -                |
| <b>Total Passivo Não Circulante</b>                                        | <b>1.856.765</b>     | <b>1.882.453</b> | <b>(211.538)</b>                 | <b>(206.883)</b> | -                       | -        | <b>(22.088)</b>              | <b>(25.284)</b> | <b>1.623.139</b>               | <b>1.650.286</b> |
| <b>Patrimônio líquido</b>                                                  |                      |                  |                                  |                  |                         |          |                              |                 |                                |                  |
| Capital social                                                             | 1.413.854            | 1.413.854        | -                                | -                | -                       | -        | (0)                          | -               | 1.413.854                      | 1.413.854        |
| Gastos com emissões de ações                                               | (43.714)             | (43.714)         | -                                | -                | -                       | -        | -                            | -               | (43.714)                       | (43.714)         |
| Reservas de capital                                                        | 21.586               | 20.999           | -                                | -                | -                       | -        | -                            | -               | 21.586                         | 20.999           |
| Ações em tesouraria                                                        | (8.430)              | (8.430)          | -                                | -                | -                       | -        | -                            | -               | (8.430)                        | (8.430)          |
| Reservas de lucros                                                         | 388.812              | 391.787          | 36.277                           | 32.022           | -                       | -        | -                            | -               | 425.089                        | 423.809          |
| Ajustes de avaliação patrimonial                                           | 45.283               | 45.283           | -                                | -                | -                       | -        | 0                            | -               | 45.283                         | 45.283           |
| <b>Participações dos não-controladores</b>                                 | <b>92.480</b>        | <b>92.556</b>    | -                                | -                | -                       | -        | <b>(20.469)</b>              | <b>(20.934)</b> | <b>72.011</b>                  | <b>71.622</b>    |
| <b>Total Patrimônio líquido</b>                                            | <b>1.909.871</b>     | <b>1.912.335</b> | <b>36.277</b>                    | <b>32.022</b>    | -                       | -        | <b>(20.469)</b>              | <b>(20.934)</b> | <b>1.925.678</b>               | <b>1.923.422</b> |
| <b>Total do Passivo e do Patrimônio Líquido</b>                            | <b>4.089.451</b>     | <b>4.115.208</b> | <b>(175.345)</b>                 | <b>(174.945)</b> | -                       | -        | <b>(42.831)</b>              | <b>(47.043)</b> | <b>3.871.274</b>               | <b>3.893.219</b> |



## Fluxo de Caixa

| Fluxo de Caixa                                                                                    | Aliansce Contábil | Efeito Boulevard Corporate Tower | Efeito dos ajustes CPC 18/19 | Aliansce Consolidado Gerencial |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
|                                                                                                   | 31/03/16          | 31/03/16                         | 31/03/16                     | 31/03/16                       |
| <b>Atividades operacionais</b>                                                                    |                   |                                  |                              |                                |
| <b>Lucro/(Prejuízo) líquido do período atribuível aos acionistas da Controladora</b>              | <b>(2.975)</b>    | <b>4.255</b>                     | <b>0</b>                     | <b>1.280</b>                   |
| <i>Ajustes ao lucro líquido decorrentes de:</i>                                                   |                   |                                  |                              |                                |
| Aluguel linear                                                                                    | (5.871)           | -                                | (1.380)                      | (7.251)                        |
| Depreciação e amortização                                                                         | 16.926            | -                                | 1.550                        | 18.476                         |
| Ganho de equivalência patrimonial                                                                 | (9.642)           | -                                | 9.642                        | -                              |
| Constituição de provisão para devedores duvidosos                                                 | 7.219             | -                                | 1.186                        | 8.405                          |
| Remuneração com base em opção de ações                                                            | 587               | -                                | 0                            | 587                            |
| Juros sobre capital próprio                                                                       | -                 | -                                | -                            | -                              |
| Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras                            | 62.842            | -                                | (1.573)                      | 61.269                         |
| Ganho de capital na venda de participação                                                         | -                 | -                                | -                            | -                              |
| Earn Out Acapurana                                                                                | (5.000)           | -                                | -                            | (5.000)                        |
| Provisão para perda do valor recuperável de ativos                                                | -                 | -                                | -                            | -                              |
| Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos                                              | 128               | -                                | 0                            | 128                            |
| Ganho por avaliação de investimento ao valor justo                                                | -                 | -                                | -                            | -                              |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos                                                  | 1.517             | 2.192                            | (20)                         | 3.689                          |
| <b>Recursos provenientes do lucro</b>                                                             | <b>65.731</b>     | <b>6.447</b>                     | <b>9.405</b>                 | <b>81.583</b>                  |
| <b>Redução (aumento) dos ativos</b>                                                               | <b>10.605</b>     | <b>-</b>                         | <b>354</b>                   | <b>10.959</b>                  |
| Contas a receber de clientes                                                                      | 7.987             | -                                | 666                          | 8.653                          |
| Outros créditos                                                                                   | (2.260)           | -                                | (362)                        | (2.622)                        |
| Impostos a recuperar                                                                              | 4.878             | -                                | 50                           | 4.928                          |
| <b>Aumento (redução) dos passivos</b>                                                             | <b>10.342</b>     | <b>(6.847)</b>                   | <b>1.920</b>                 | <b>5.415</b>                   |
| Fornecedores                                                                                      | (6.130)           | -                                | 206                          | (5.924)                        |
| Impostos e contribuições a recolher                                                               | 7.651             | -                                | 1.286                        | 8.937                          |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial                        | 6.847             | (6.847)                          | -                            | -                              |
| Outras obrigações                                                                                 | 3.775             | -                                | (123)                        | 3.652                          |
| Receitas diferidas                                                                                | (1.801)           | -                                | 550                          | (1.251)                        |
| <b>Impostos pagos</b>                                                                             | <b>(18.748)</b>   | <b>-</b>                         | <b>(1.374)</b>               | <b>(20.122)</b>                |
| <b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>                                           | <b>67.930</b>     | <b>(400)</b>                     | <b>10.305</b>                | <b>77.835</b>                  |
| <b>Atividades de investimento</b>                                                                 |                   |                                  |                              |                                |
| Aquisição de propriedade para investimento – torre comercial                                      | (400)             | 400                              | -                            | -                              |
| Aquisição de ativo imobilizado                                                                    | (32)              | -                                | 1                            | (31)                           |
| Aquisição de propriedade para investimento - shoppings                                            | (13.059)          | -                                | (1.321)                      | (14.380)                       |
| Venda de propriedades para investimento                                                           | -                 | -                                | -                            | -                              |
| Redução (aumento) em investimentos                                                                | 9.534             | -                                | (7.838)                      | 1.696                          |
| Baixa em investimentos                                                                            | -                 | -                                | -                            | -                              |
| Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários                                                | 27.531            | -                                | (3.970)                      | 23.561                         |
| Pagamento em obrigações com compra de ativos                                                      | (3.818)           | -                                | (0)                          | (3.818)                        |
| Aumento de ativo intangível                                                                       | (585)             | -                                | (15)                         | (600)                          |
| Aquisição adicional de não controladores                                                          | -                 | -                                | -                            | -                              |
| Juros sobre capital próprio e dividendos recebido                                                 | -                 | -                                | -                            | -                              |
| <b>Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimento</b>                            | <b>19.171</b>     | <b>400</b>                       | <b>(13.144)</b>              | <b>6.427</b>                   |
| <b>Atividades de financiamento</b>                                                                |                   |                                  |                              |                                |
| Aumento de capital                                                                                | -                 | -                                | -                            | -                              |
| Dividendos pagos                                                                                  | -                 | -                                | -                            | -                              |
| Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário                   | (46.086)          | -                                | 1.740                        | (44.346)                       |
| Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário               | (31.593)          | -                                | 160                          | (31.433)                       |
| Pagamento de custo de estruturação – empréstimos e financiamentos e cédula de crédito imobiliário | -                 | -                                | -                            | -                              |
| Pagamento juros de debêntures                                                                     | (9.126)           | -                                | 0                            | (9.126)                        |
| Pagamento principal de debêntures                                                                 | -                 | -                                | -                            | -                              |
| Pagamento do custo de estruturação - debêntures                                                   | -                 | -                                | (136)                        | (136)                          |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial                        | -                 | -                                | -                            | -                              |
| Captação de empréstimos e financiamentos                                                          | -                 | -                                | -                            | -                              |
| Emissão de debêntures                                                                             | -                 | -                                | -                            | -                              |
| Recuperação de ações                                                                              | -                 | -                                | -                            | -                              |
| <b>Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de financiamento</b>                           | <b>(86.805)</b>   | <b>-</b>                         | <b>1.764</b>                 | <b>(85.041)</b>                |
| <b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>                                  | <b>295</b>        | <b>-</b>                         | <b>(1.075)</b>               | <b>(779)</b>                   |
| Saldo de caixa e equivalente no final do período                                                  | 15.720            | -                                | 1.093                        | 16.813                         |
| Saldo de caixa e equivalente no início do período                                                 | 15.425            | -                                | 2.167                        | 17.592                         |
| <b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>                                  | <b>295</b>        | <b>-</b>                         | <b>(1.074)</b>               | <b>(779)</b>                   |

## Comparação da demonstração financeira consolidada e informações financeiras gerenciais dos Períodos findos em 31 de março de 2015 e 2016:

| Demonstrações Financeiras Consolidadas                       | 1T16            | 1T15            | 1T16/1T15<br>Δ% |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)        |                 |                 |                 |
| <b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>                   | <b>130.538</b>  | <b>127.740</b>  | <b>2,2%</b>     |
| Impostos e contribuições e outras deduções                   | (13.148)        | (10.935)        | 20,2%           |
| <b>Receita líquida</b>                                       | <b>117.390</b>  | <b>116.805</b>  | <b>0,5%</b>     |
| <b>Custo de aluguéis e serviços</b>                          | <b>(31.017)</b> | <b>(31.195)</b> | <b>-0,6%</b>    |
| <b>Lucro bruto</b>                                           | <b>86.373</b>   | <b>85.610</b>   | <b>0,9%</b>     |
| <b>Receitas/(despesas) operacionais</b>                      | <b>(12.164)</b> | <b>(17.238)</b> | <b>-29,4%</b>   |
| Despesas administrativas e gerais                            | (25.979)        | (22.195)        | 17,1%           |
| Resultado da equivalência patrimonial                        | 9.642           | 5.748           | 67,7%           |
| Despesa com depreciação e amortização                        | (1.143)         | (916)           | 24,7%           |
| Outras receitas/(despesas) operacionais                      | 5.316           | 125             | 4152,8%         |
| <b>Resultado financeiro</b>                                  | <b>(69.757)</b> | <b>(60.805)</b> | <b>14,7%</b>    |
| <b>Lucro antes dos impostos e participações minoritárias</b> | <b>4.452</b>    | <b>7.567</b>    | <b>-41,2%</b>   |
| Imposto de renda e contribuição social corrente              | (4.396)         | (6.520)         | -32,6%          |
| Imposto de renda e contribuição social diferido              | (1.516)         | 1.293           | n/a             |
| <b>Lucro/(Prejuízo) líquido do período</b>                   | <b>(1.460)</b>  | <b>2.340</b>    | <b>n/a</b>      |
| <b>Lucro Atribuível aos:</b>                                 |                 |                 |                 |
| Acionistas controladores                                     | (2.975)         | (690)           | 331,2%          |
| Acionistas não controladores                                 | 1.515           | 3.030           | -50,0%          |
| <b>Lucro/(Prejuízo) líquido do período</b>                   | <b>(1.460)</b>  | <b>2.340</b>    | <b>n/a</b>      |

| Demonstrações Financeiras Gerenciais                         | 1T16            | 1T15            | 1T16/1T15<br>Δ% |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)        |                 |                 |                 |
| <b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>                   | <b>146.012</b>  | <b>135.083</b>  | <b>8,1%</b>     |
| Impostos e contribuições e outras deduções                   | (14.028)        | (11.455)        | 22,5%           |
| <b>Receita líquida</b>                                       | <b>131.984</b>  | <b>123.628</b>  | <b>6,8%</b>     |
| <b>Custo de aluguéis e serviços</b>                          | <b>(43.079)</b> | <b>(36.579)</b> | <b>17,8%</b>    |
| <b>Lucro bruto</b>                                           | <b>88.905</b>   | <b>87.048</b>   | <b>2,1%</b>     |
| <b>Receitas/(despesas) operacionais</b>                      | <b>(17.550)</b> | <b>(23.155)</b> | <b>-24,2%</b>   |
| Despesas administrativas e gerais                            | (18.820)        | (19.147)        | -1,7%           |
| Despesa com depreciação e amortização                        | (1.144)         | (911)           | 25,5%           |
| Outras receitas/(despesas) operacionais                      | 2.414           | (3.097)         | n/a             |
| <b>Resultado financeiro</b>                                  | <b>(58.875)</b> | <b>(52.303)</b> | <b>12,6%</b>    |
| <b>Lucro antes dos impostos e participações minoritárias</b> | <b>12.480</b>   | <b>11.591</b>   | <b>7,7%</b>     |
| Imposto de renda e contribuição social corrente              | (5.530)         | (7.619)         | -27,4%          |
| Imposto de renda e contribuição social diferido              | (3.689)         | (702)           | 425,5%          |
| <b>Lucro líquido do período</b>                              | <b>3.261</b>    | <b>3.270</b>    | <b>-0,3%</b>    |
| <b>Lucro Atribuível aos:</b>                                 |                 |                 |                 |
| Acionistas controladores                                     | 1.280           | 1.787           | -28,4%          |
| Acionistas não controladores                                 | 1.980           | 1.483           | 33,6%           |
| <b>Lucro líquido do período</b>                              | <b>3.261</b>    | <b>3.270</b>    | <b>-0,3%</b>    |

## Endividamento e Disponibilidades

O quadro a seguir demonstra a conciliação entre a dívida líquida consolidada e a dívida líquida gerencial no 1T16. A redução na dívida é resultado do reconhecimento, na participação da Companhia, do efeito líquido dos financiamentos referentes aos Parque Shopping Belém e Parque Shopping Maceió.

| Composição da Dívida - Consolidado    | Contábil 1T16    | Efeitos CPC 18/19 | Gerencial 1T16   |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|
| <i>(valores em milhares de reais)</i> |                  |                   |                  |
| Bancos                                | 1.060.006        | (40.047)          | 1.019.959        |
| CCI/ CRI                              | 477.092          | -                 | 477.092          |
| Obrigação para compra de ativos       | 37.999           | -                 | 37.999           |
| Debêntures                            | 154.862          | -                 | 154.862          |
| <b>DÍVIDA TOTAL</b>                   | <b>1.729.959</b> | <b>(40.047)</b>   | <b>1.689.912</b> |
| Caixa e aplicações financeiras        | (108.809)        | (6.762)           | (115.571)        |
| <b>DISPONIBILIDADE TOTAL</b>          | <b>(108.809)</b> | <b>(6.762)</b>    | <b>(115.571)</b> |
| <b>DÍVIDA LÍQUIDA</b>                 | <b>1.621.150</b> | <b>(46.809)</b>   | <b>1.574.341</b> |

Em atendimento ao artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução Normativa CVM 480/09, o Diretor Geral e o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declaram que reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras e com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes.

## Notas Explicativas

### Aliansce Shopping Centers S.A.

#### Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 31 de março de 2016 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

---

#### 1 Contexto operacional

A Aliansce Shopping Centers S.A. ("Aliansce" ou "Companhia"), domiciliada na Rua Dias Ferreira, 190 - 3º andar, Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, é controlada por um grupo de acionistas que, em conjunto, possuem o poder de controle sobre ações representativas de 53,03% do capital social total e votante. Em decorrência do 4º Aditivo e Consolidação do Acordo de Acionistas celebrado em 13 de dezembro de 2013, a Canada Pension Plan Investment Board ("CPPIB") de um lado, e a Rique Empreendimentos e Participações S.A., Fundo de Investimento em Participações Bali e a Altar Empreendimentos e Participações S.A. (entidades controladas, direta ou indiretamente, por Renato Feitosa Rique), Henrique C. Cordeiro Guerra Neto e Delcio Lages Mendes, em conjunto, do outro lado compartilham o controle da Companhia.

A Companhia possui como principal atividade a participação direta ou indireta e a exploração econômica de empreendimentos de centros comerciais, shopping centers e similares, podendo participar em outras sociedades, como sócia ou acionista, e a prestação de serviços de assessoria comercial, administração de shopping centers e administração de condomínios em geral. A Companhia, suas controladas, controladas em conjunto e coligadas são denominadas em conjunto como o "Grupo".

#### 2 Eventos societários, aquisições, captações e outros eventos ocorridos no trimestre findo em 31 de março de 2016

##### Aquisições, vendas e permutas e outros eventos de investimento

##### Niad Administração Ltda. ("Niad")

Em 1º de janeiro de 2016, a Niad Administração Ltda. ("Niad") teve seu acervo líquido totalmente cindido e incorporado pela Aliansce Shopping Centers S.A.. Nesta mesma data a Niad foi extinta.

#### 3 Resumo das principais políticas contábeis

Na elaboração das informações trimestrais (ITR) as práticas contábeis e métodos de cálculo adotados são os mesmos quando comparados com as práticas e métodos descritos na nota nº 3 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2015, publicadas no diário oficial do Estado do Rio de Janeiro no dia 29 de março de 2016.

##### 3.1 Base de preparação

As informações trimestrais foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos e passivos financeiros (inclusive instrumentos derivativos) mensurados ao valor justo.

A preparação das informações trimestrais requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo.

A autorização para conclusão destas informações trimestrais, foi dada pelo Conselho de Administração em 9 de maio de 2016.

##### Informações trimestrais individuais e consolidadas

As informações trimestrais individuais foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e as informações contábeis

## **Notas Explicativas**

### **Aliansce Shopping Centers S.A.**

#### **Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 31 de março de 2016 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

---

intermediárias consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com o CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International*

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

*Accounting Standards Board* - IASB, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR, e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações trimestrais, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

Contudo, não há diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidado apresentado pela Companhia e o patrimônio líquido e resultado da entidade controladora em suas informações intermediárias individuais. Desta forma, as informações intermediárias consolidadas da Companhia e as informações intermediárias individuais da controladora estão sendo apresentadas em um único conjunto de informações trimestrais.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações trimestrais.

**4 Normas novas e interpretações de normas que ainda não estão em vigor**

As alterações das normas existentes a seguir foram publicadas e serão obrigatórias para períodos contábeis subsequentes, ou seja, a partir de 1º de janeiro de 2018. Não houve adoção antecipada dessas normas e alterações de normas por parte do Grupo.

| <b>Norma</b>                                | <b>Vigência</b>       | <b>Principais pontos introduzidos pela norma</b>                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Impactos da adoção</b>                                     |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| IFRS 9 - Instrumentos Financeiros           | 1º de janeiro de 2018 | A principal alteração refere-se aos casos onde o valor justo dos passivos financeiros calculado deve ser segregado de forma que a parte relativa ao valor justo correspondente ao risco de crédito da própria entidade seja reconhecida em "Outros resultados abrangentes" e não no resultado do período. | A Administração está avaliando o impacto total de sua adoção. |
| IFRS 15 – Receita de contratos com clientes | 1º de janeiro de 2018 | Essa nova norma traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e quando ela deverá ser reconhecida.                                                                                                                                                                 | A Administração está avaliando os impactos de sua adoção.     |
| IFRS 16 – Leases                            | 1º de janeiro de 2019 | Essa norma substitui a norma anterior de arrendamento mercantil, IAS 17/CPC 06 (R1) - Operações de Arrendamento Mercantil, e interpretações relacionadas, e estabelece os                                                                                                                                 | A Administração está avaliando os impactos de sua adoção.     |

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.**
**Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016**  
 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

| <b>Norma</b> | <b>Vigência</b> | <b>Principais pontos introduzidos pela norma</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Impactos da adoção</b> |
|--------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|              |                 | <p>princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos para ambas as partes de um contrato, ou seja, os clientes (arrendatários) e os fornecedores (arrendadores). Os arrendatários são requeridos a reconhecer um passivo de arrendamento refletindo futuros pagamentos do arrendamento e um "direito de uso de um ativo" para praticamente todos os contratos de arrendamento, com exceção de certos arrendamentos de curto prazo e contratos de ativos de baixo valor. Para os arrendadores, o tratamento contábil permanece praticamente o mesmo, com a classificação dos arrendamentos como arrendamentos operacionais ou arrendamentos financeiros, e a contabilização desses dois tipos de contratos de arrendamento de forma diferente.</p> |                           |

**5 Reapresentação das cifras comparativas**

Em 2015, foram identificados ajustes de exercícios anteriores, relacionados a interpretação do OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 01/2016, emitido pela CVM em 18 de fevereiro de 2016, na transação de venda descrita a seguir.

Em 2014 foi realizada a alienação das ações da Degas, empresa que detinha a propriedade do Boulevard Corporate Tower (o Empreendimento), para o CTBH Fundo de Investimentos Imobiliários (Comprador), que foi reconhecida como uma venda efetiva de ativo, conforme a documentação firmada à época.

A contabilização baseou-se na interpretação das normas contábeis vigentes naquele momento. No entanto, o OFÍCIO-CIRCULAR acima mencionado gerou margem para a interpretação de que, na sua essência, a venda poderia não ter sido efetivamente concretizada. Desta forma, a operação - que



**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

formal e legalmente é uma venda - deveria ser contabilizada como uma obrigação, em contrapartida de Propriedades para investimento - torre comercial.

Nesta transação a Aliansce permanece exposta a um ajuste de preço futuro, que poderá significar um desembolso ou um recebimento, se e quando o comprador vier a vender o imóvel. Este ajuste será a diferença entre o valor da venda futura deste ativo, quando esta ocorrer, e o Valor Alvo (que é o

valor recebido em 2014 corrigido por CDI+ 2,0% a.a. deduzidas as distribuições realizadas desde a compra). Nesse sentido, o resultado final dessa operação somente ocorrerá quando o valor da receita possa ser mensurado com confiabilidade pela Companhia mediante a realização da venda do Empreendimento a terceiros pelo Comprador.

O Empreendimento está contabilizado a custo como Propriedades para investimento - torre comercial (Nota 12). Por outro lado, o Valor Alvo foi incluído na rubrica de "Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial" (Nota 12). Este montante referenciará se a Companhia terá uma obrigação ou um direito, se e quando o Empreendimento for vendido.

A Companhia não tem gerência sobre a venda deste ativo, que poderá (ou não) ser vendido pelo Comprador. Caso o valor da venda seja superior ao Valor Alvo, a Aliansce terá participação neste ganho e caso seja inferior, a Companhia será responsável pelo pagamento da diferença ao Comprador. Embora a recompra do Empreendimento não conste da estratégia de negócios da Companhia, o contrato prevê o direito de preferência.

O impacto no resultado referente ao período findo em 31 de março de 2015 é de R\$ 2.477. A referida retificação afetou as demonstrações do resultado, do resultado abrangente e dos fluxos de caixa do período findo nessa data, conforme detalhado abaixo. Desta forma, as informações trimestrais intermediárias individuais e consolidadas de 31 de março de 2015, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas. Os efeitos na demonstração do resultado correspondem a receita de aluguel do Empreendimento e despesa financeira da obrigação registrada no passivo ( nota 12).

Adicionalmente, para fins de melhor apresentação, a Companhia efetuou a reclassificação contábil das contas de resultado de provisão para crédito de liquidação duvidosa de "Custo de aluguéis e serviços" para "Despesas com vendas, administrativas e gerais", conforme demonstrado no quadro abaixo. As alterações realizadas não impactaram significativamente as informações comparativas relativas aos balanços patrimoniais de 31 de março de 2015, consequentemente, as referidas demonstrações financeiras comparativas não estão sendo reapresentadas de acordo com os requerimentos do CPC 23, Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro.

**Demonstração do Resultado**

| <b>31 de março de 2015</b>                    |                             |               |                 |                  |               |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------|------------------|---------------|-----------------|
|                                               | <b>Aliansce Consolidado</b> |               |                 | <b>Aliansce</b>  |               |                 |
|                                               | <b>Divulgado</b>            | <b>Ajuste</b> | <b>Alterado</b> | <b>Divulgado</b> | <b>Ajuste</b> | <b>Alterado</b> |
| <b>Receita líquida de aluguel e serviços</b>  | 116.805                     |               | 116.805         | 27.290           |               | 27.290          |
| <b>Custo de aluguéis e serviços</b>           | (34.247)                    | 3.052         | (31.195)        | (15.020)         | 164           | (14.856)        |
| <b>Lucro bruto</b>                            | 82.558                      | 3.052         | 85.610          | 12.270           | 164           | 12.434          |
| <b>Receitas/(Despesas)</b>                    |                             |               |                 |                  |               |                 |
| Despesas com vendas, administrativas e gerais | (20.059)                    | (3.052)       | (23.111)        | (19.135)         | (164)         | (19.299)        |
| Resultado da equivalência patrimonial         | 5.748                       | -             | 5.748           | 24.128           | 2.154         | 26.282          |

5 de 56

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

|                                                  |          |          |          |          |          |          |
|--------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Outras receitas (despesas) operacionais          | (3.138)  | 3.263    | 125      | (527)    | -        | (527)    |
|                                                  | (17.449) | 211      | (17.238) | 4.466    | 1.990    | 6.456    |
| <b>Resultado financeiro</b>                      |          |          |          |          |          |          |
| Despesas financeiras                             | (64.656) | (7.016)  | (71.672) | (23.248) | (7.016)  | (30.264) |
| Receitas financeiras                             | 10.867   | -        | 10.867   | 8.201    | -        | 8.201    |
|                                                  | (53.789) | (7.016)  | (60.805) | (15.047) | (7.016)  | (22.063) |
| <b>Lucro líquido antes dos impostos</b>          | 11.320   | (3.753)  | 7.567    | 1.689    | (4.862)  | (3.173)  |
| Imposto de renda e contribuição social total     | (6.503)  | 1.276    | (5.227)  | 98       | 2.385    | 2.483    |
| Imposto de renda e contribuição social corrente  | (6.520)  |          | (6.520)  | -        | -        | -        |
| Imposto de renda e contribuição social diferido  | 17       | 1.276    | 1.293    | 98       | 2.385    | 2.483    |
| <b>Lucro líquido do trimestre</b>                | 4.817    | (2.477)  | 2.340    | 1.787    | (2.477)  | (690)    |
| <b>Lucro atribuível aos:</b>                     |          |          |          |          |          |          |
| Acionistas controladores                         | 1.787    | (2.477)  | (690)    | 1.787    | (2.477)  | (690)    |
| Acionistas não controladores                     | 3.030    |          | 3.030    | -        |          |          |
| <b>Lucro líquido do período</b>                  | 4.817    | (2.477)  | 2.340    | 1.787    | (2.477)  | (690)    |
| <b>Lucro líquido por ação - básico (em R\$)</b>  | 0,0100   | (0,0143) | (0,0043) | 0,0100   | (0,0143) | (0,0043) |
| <b>Lucro líquido por ação - diluído (em R\$)</b> | 0,0100   | (0,0142) | (0,0042) | 0,0100   | (0,0142) | (0,0042) |

**Demonstração do fluxo de caixa**

| 31 de março de 2015                                                        |                      |         |          |           |         |          |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------|----------|-----------|---------|----------|
|                                                                            | Aliansce Consolidado |         |          | Aliansce  |         |          |
|                                                                            | Divulgado            | Ajuste  | Alterado | Divulgado | Ajuste  | Alterado |
| <b>Atividades operacionais</b>                                             |                      |         |          |           |         |          |
| Lucro líquido do trimestre                                                 | 1.787                | (2.477) | (690)    | 1.787     | (2.477) | (690)    |
| Ajustes ao lucro líquido decorrentes de:                                   |                      |         |          |           |         |          |
| Ganho de equivalência patrimonial                                          | (5.748)              |         | (5.748)  | (24.128)  | (2.154) | (26.282) |
| Outros ajustes ao lucro líquido                                            | 83.016               |         | 83.016   | 26.373    |         | 26.373   |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos                           | (17)                 | (1.276) | (1.293)  | (98)      | (2.385) | (2.483)  |
|                                                                            | 79.038               | (3.753) | 75.285   | 3.934     | (7.016) | (3.082)  |
| <b>Redução (aumento) dos ativos</b>                                        | 21.714               |         | 21.714   | 5.466     |         | 5.466    |
| <b>Aumento (redução) dos passivos</b>                                      |                      |         |          |           |         |          |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial |                      | 7.016   | 7.016    |           | 7.016   | 7.016    |
| Outros aumentos (reduções)                                                 | 2.291                |         | 2.291    | (1.868)   |         | (1.868)  |
|                                                                            | 2.291                | 7.016   | 9.307    | (1.868)   | 7.016   | 5.148    |
| Impostos pagos                                                             | (18.399)             |         | (18.399) | (635)     |         | (635)    |
| Dividendos recebidos                                                       |                      |         |          | 18.962    |         | 18.962   |
| <b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>                    | 84.644               | 3.263   | 87.907   | 25.859    |         | 25.859   |
| <b>Atividades de investimento</b>                                          |                      |         |          |           |         |          |
| Aquisição de propriedade para investimento – torre comercial               |                      | (3.263) | (3.263)  |           |         |          |
| Outras atividades de investimento                                          | (15.060)             |         | (20.386) | (3.938)   |         | (3.938)  |
| <b>Caixa líquido consumido nas atividades de investimento</b>              | (15.060)             | 3.263   | (18.323) | (3.938)   |         | (3.938)  |
| <b>Atividades de financiamento</b>                                         |                      |         |          |           |         |          |
| Outras atividades de financiamento                                         | (72.010)             |         | (72.010) | (20.362)  |         | (20.362) |

6 de 56

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

|                                                             |          |          |          |          |
|-------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| <b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento</b> | (72.010) | (72.010) | (20.362) | (20.362) |
| <b>Aumento (Redução) líquido nas disponibilidades</b>       | (2.427)  | (2.427)  | 1.559    | 1.559    |
| Saldo de caixa e equivalente no final do trimestre          | 20.720   | 20.720   | 3.103    | 3.103    |
| Saldo de caixa e equivalente no início do trimestre         | 23.147   | 23.147   | 1.544    | 1.544    |
| <b>Aumento (Redução) líquido nas disponibilidades</b>       | (2.427)  | -        | (2.427)  | 1.559    |

**Demonstração do valor adicionado**

| <b>31 de março de 2015</b>                            |                             |               |                 |                  |               |                 |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------|------------------|---------------|-----------------|
|                                                       | <b>Aliansce Consolidado</b> |               |                 | <b>Aliansce</b>  |               |                 |
|                                                       | <b>Divulgado</b>            | <b>Ajuste</b> | <b>Alterado</b> | <b>Divulgado</b> | <b>Ajuste</b> | <b>Alterado</b> |
| <b>Receitas</b>                                       |                             |               |                 |                  |               |                 |
| Receita bruta de aluguel e serviços                   | 125.753                     |               | 125.753         | 29.456           |               | 29.456          |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa         | (3.051)                     |               | (3.051)         | (163)            |               | (163)           |
| Outras receitas                                       | 4.193                       | 3.263         | 7.456           | 37               |               | 37              |
|                                                       | 126.895                     | 3.263         | 130.158         | 29.330           |               | 29.330          |
| <b>Insumos adquiridos de terceiros</b>                | (25.583)                    |               | (25.583)        | (16.562)         |               | (16.562)        |
| <b>Valor adicionado bruto gerado pela Companhia</b>   | 101.312                     | 3.263         | 104.575         | 12.768           |               | 12.768          |
| <b>Retenções</b>                                      |                             |               |                 |                  |               |                 |
| Depreciação e amortização                             | (17.154)                    |               | (17.154)        | (2.357)          |               | (2.357)         |
| <b>Valor adicionado líquido gerado pela Companhia</b> | 84.158                      | 3.263         | 87.421          | 10.411           |               | 10.411          |
| <b>Valor adicionado recebido em transferência</b>     |                             |               |                 |                  |               |                 |
| Resultado de equivalência patrimonial                 | 5.748                       |               | 5.748           | 24.128           | 2.154         | 26.282          |
| Receitas financeiras                                  | 10.867                      |               | 10.867          | 8.202            |               | 8.202           |
|                                                       | 16.615                      |               | 16.615          | 32.330           | 2.154         | 34.484          |
| <b>Valor adicionado total distribuído</b>             | 100.773                     | 3.263         | 104.036         | 42.741           | 2.154         | 44.895          |
| <b>Distribuição do valor adicionado</b>               |                             |               |                 |                  |               |                 |
| <b>Empregados</b>                                     | 15.363                      |               | 15.363          | 15.196           |               | 15.196          |
| <b>Tributos</b>                                       | 15.482                      | (1.276)       | 14.206          | 2.093            | (2.385)       | (292)           |
| Federais                                              | 13.667                      | (1.276)       | 12.391          | 1.406            | (2.385)       | (979)           |
| Municipais                                            | 1.815                       |               | 1.815           | 687              |               | 687             |
| <b>Financiadores</b>                                  | 65.112                      | 7.016         | 72.128          | 23.665           | 7.016         | 30.681          |
| Juros e outras despesas financeiras                   | 64.656                      | 7.016         | 71.672          | 23.248           | 7.016         | 30.264          |
| Aluguéis                                              | 456                         |               | 456             | 417              |               | 417             |
| <b>Remuneração de capitais próprios</b>               | 4.816                       | (2.477)       | 2.339           | 1.787            | (2.477)       | (690)           |
| Lucros retidos                                        | 1.787                       | (2.477)       | (690)           | 1.787            | 2.477         | (690)           |
| Participação dos não controladores nos lucros retidos | 3.029                       |               | 3.029           |                  |               |                 |
|                                                       | 100.773                     | 3.263         | 104.036         | 42.741           | 2.154         | 44.895          |

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016**  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**6 Informações por segmento**

As informações por segmento são divididas em: (i) atividades de shopping center, subdivididas em aluguel e estacionamento; e (ii) prestação de serviços.

Para fins de administração, a Aliansce é dividida em unidades de negócio, com base na operação de shopping center e na operação de prestação de serviços. Os segmentos operacionais a serem reportados são definidos conforme abaixo:

- Shopping center: engloba as atividades que estão associadas ao empreendedor do shopping, e devido a peculiaridade e natureza dessas operações estão subdivididas em:
  - Aluguel: refere-se ao arrendamento operacional dos shopping centers classificados como propriedade para investimento pela Companhia. Cabe ressaltar que o segmento inclui os aluguéis, cessão de direito de uso (CDU) e receita de taxa de transferência;
  - Estacionamento: refere-se à exploração da área de estacionamento do shopping center.
- Prestação de serviços: compreendem os serviços de comercialização, administração de aluguel e condomínio e incorporação/planejamento desenvolvidos em shopping centers próprios e de terceiros.

Não existem ativos alocados à atividade de serviços da Companhia.

A administração da Companhia monitora de forma segregada os resultados operacionais de suas unidades de negócio, a fim de tomar decisões sobre alocação de recursos e melhor usufruto das suas fontes. O desempenho de cada segmento é medido com base no resultado bruto de suas demonstrações financeiras consolidadas. Algumas receitas e despesas (receita financeira, despesa financeira, despesas gerais e administrativas, imposto de renda e contribuição social), além do ativo e passivo não são objeto de análise por segmento operacional, uma vez que a administração da Aliansce considera que os itens não incluídos na análise são indivisíveis, com características corporativas e menos relevantes para a tomada de decisão, no que diz respeito aos segmentos operacionais ora definidos. As receitas e custos entre as empresas controladas são eliminadas por ocasião da consolidação.

| Itens                  | Aliansce consolidado |                |               |               |                     |                |               |               |
|------------------------|----------------------|----------------|---------------|---------------|---------------------|----------------|---------------|---------------|
|                        | 31 de março de 2016  |                |               |               | 31 de março de 2015 |                |               |               |
|                        |                      |                |               |               | (reapresentado)     |                |               |               |
|                        | Aluguel              | Estacionamento | Serviços      | Total         | Aluguel             | Estacionamento | Serviços      | Total         |
| Receita líquida (1)    | 84.952               | 20.289         | 12.149        | 117.390       | 87.152              | 18.273         | 11.380        | 116.805       |
| Custo                  | (24.942)             | (4.326)        | (1.749)       | (31.017)      | (24.582)            | (5.297)        | (1.316)       | (31.195)      |
| <b>Resultado bruto</b> | <b>60.010</b>        | <b>15.963</b>  | <b>10.400</b> | <b>86.373</b> | <b>62.570</b>       | <b>12.976</b>  | <b>10.064</b> | <b>85.610</b> |

(1) Líquida de impostos sobre a receita (PIS, COFINS e ISS), descontos e cancelamentos.

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado****7 Caixa e equivalentes de caixa**

|                  | <b>Aliansce consolidado</b> |                                | <b>Aliansce</b>             |                                |
|------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
|                  | <b>31 de março<br/>2016</b> | <b>31 de dezembro<br/>2015</b> | <b>31 de março<br/>2016</b> | <b>31 de dezembro<br/>2015</b> |
| Contas bancárias | 15.720                      | 15.425                         | 2.740                       | 2.226                          |

A Companhia inclui na rubrica "Caixa e equivalentes de caixa" depósitos bancários mantidos em conta corrente.

**8 Aplicações financeiras de curto prazo**

|                                                                              | <b>Aliansce consolidado</b> |                                | <b>Aliansce</b>             |                                |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
|                                                                              | <b>31 de<br/>março 2016</b> | <b>31 de dezembro<br/>2015</b> | <b>31 de março<br/>2016</b> | <b>31 de<br/>dezembro 2015</b> |
| <b>Ativos financeiros mensurados<br/>a valor justo por meio de resultado</b> |                             |                                |                             |                                |
| Certificado de Depósitos Bancários (CDB)                                     | 2.894                       | 6.695                          | 591                         | 2.368                          |
| Certificado de Depósitos<br>Bancários (CDB) - Gaia (*)                       | 3.151                       | 3.497                          |                             |                                |
| Fundo de renda fixa                                                          | 625                         | 1.227                          | 57                          | 55                             |
| Debêntures (***)                                                             | 18.810                      | 87.703                         | 5.850                       | 81.743                         |
| Outras aplicações financeiras                                                | 1.000                       | 1.011                          |                             |                                |
| <b>Shop FI Renda Fixa CP (**)</b>                                            | 66.609                      | 20.487                         | 45.894                      | 6                              |
| CDB Pós fixado                                                               | 401                         | 192                            |                             |                                |
| Títulos públicos - LFT                                                       | 4.119                       | 919                            |                             |                                |
| Letra FI Sub c/ Fluxo                                                        | 7.290                       | 3.492                          |                             |                                |
| Letras financeiras                                                           | 30.730                      | 12.177                         |                             |                                |
| LFT - Over                                                                   | 21.765                      |                                |                             |                                |
| Outros                                                                       | 2.304                       | 3.707                          |                             |                                |
|                                                                              | <b>93.089</b>               | <b>120.620</b>                 | <b>52.392</b>               | <b>84.172</b>                  |

(\*) Saldo das aplicações mantidas em Fundo de Reserva em conta do Patrimônio Separado da Gaia Securitizadora S.A. prevista no contrato de cessão dos CCI's emitidos pela Tarsila.

(\*\*) Composição da carteira do Fundo de Investimento exclusivo Shop FI Renda Fixa Crédito Privado.

(\*\*\*) Operações compromissadas.

A Companhia possui ativos financeiros classificados como investimentos mantidos para negociação, mensurados a valor justo por meio do resultado. Tais investimentos possuem taxas de juros de 75,0% a 112,0% do CDI com o vencimento original entre 2016 a 2018.

A Companhia objetiva gerir suas aplicações financeiras, buscando o equilíbrio entre liquidez e rentabilidade, considerando o plano de investimento programado para os próximos anos. A fim de viabilizar essa estratégia e, com base no gerenciamento de risco apresentado na Nota 21 a administração segue as diretrizes descritas abaixo:

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016**  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

- (i) Distribuir o risco por instituição financeira priorizando liquidez e rentabilidade:

| <b>Liquidez</b> | <b>%</b> | <b>2015</b> |
|-----------------|----------|-------------|
| Diária          | 95.54    | 88.938      |
| + 180 dias      | 4.46     | 4.151       |
|                 | 100,00   | 93.089      |

- (ii) Aplicar os recursos da Companhia em instituições financeiras de primeira linha e títulos públicos com rating mínimo de "investment grade" emitidos pelas maiores agências de ratings globais (Moody's, Austin, S&P, Fitch).

**9 Contas a receber**

|                                                          | <b>Aliansce consolidado</b> |                                | <b>Aliansce</b>             |                                |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
|                                                          | <b>31 de março<br/>2016</b> | <b>31 de dezembro<br/>2015</b> | <b>31 de março<br/>2016</b> | <b>31 de dezembro<br/>2015</b> |
| Aluguéis e serviços a receber                            | 66.721                      | 77.529                         | 15.190                      | 16.770                         |
| CDU a receber                                            | 8.258                       | 8.601                          | 450                         | 463                            |
| Cotas condominiais a receber                             | <u>24.349</u>               | <u>20.849</u>                  | <u>2.491</u>                | <u>2.180</u>                   |
|                                                          | 99.328                      | 106.979                        | 18.131                      | 19.413                         |
| Aluguel linear                                           | 19.354                      | 13.484                         | 1.485                       | 1.080                          |
| Provisão para Crédito de<br>Liquidação Duvidosa ("PCLD") | <u>(38.414)</u>             | <u>(30.859)</u>                | <u>(7.874)</u>              | <u>(6.638)</u>                 |
|                                                          | <u>80.268</u>               | <u>89.604</u>                  | <u>11.742</u>               | <u>13.855</u>                  |
| Circulante                                               | 80.268                      | 89.604                         | 11.742                      | 13.855                         |

As perdas estimadas por redução no valor recuperável em relação aos recebíveis são constituídas com base em evidência de perda de valor para seus recebíveis tanto no nível individualizado como no nível coletivo. Todos os recebíveis individualmente significativos são avaliados quanto a perda de valor específico. Todos os recebíveis individualmente significativos identificados como não tendo sofrido perda de valor individualmente são então avaliados coletivamente quanto a qualquer perda de valor que tenha ocorrido, mas não tenha sido ainda identificada. Recebíveis que não são individualmente importantes são avaliados coletivamente quanto a perda de valor por agrupamento conjunto desses recebíveis com características de risco similares.

Ao avaliar a perda de valor recuperável de forma coletiva a Companhia utiliza tendências históricas da probabilidade de inadimplência, do prazo de recuperação e dos valores de perda incorridos, ajustados para refletir o julgamento da administração quanto às premissas se as condições econômicas e de crédito atuais são tais que as perdas reais provavelmente serão maiores ou menores que as sugeridas pelas tendências históricas.

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.**
**Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016**  
 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

A composição por idade de vencimento de contas a receber é apresentada a seguir:

|                              | <b>Aliansce consolidado</b> |                                | <b>Aliansce</b>             |                                |
|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
|                              | <b>31 de março<br/>2016</b> | <b>31 de dezembro<br/>2015</b> | <b>31 de março<br/>2016</b> | <b>31 de dezembro<br/>2015</b> |
| A vencer                     | 32.885                      | 52.564                         | 5.989                       | 8.637                          |
| Vencidos até 90 dias         | 22.443                      | 18.046                         | 3.646                       | 3.613                          |
| Vencidos de 91 a 180 dias    | 8.272                       | 6.109                          | 1.013                       | 683                            |
| Vencidos de 181 a 360 dias   | 8.815                       | 7.330                          | 1.036                       | 760                            |
| Vencidos há mais de 360 dias | <u>26.913</u>               | <u>22.930</u>                  | <u>6.447</u>                | <u>5.720</u>                   |
|                              | <u>99.328</u>               | <u>106.979</u>                 | <u>18.131</u>               | <u>19.413</u>                  |

O movimento na provisão para perdas por redução no valor recuperável em relação aos recebíveis durante o trimestre foi o seguinte:

|                                                 | <b>Aliansce consolidado</b> |                                | <b>Aliansce</b>             |                                |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
|                                                 | <b>31 de março<br/>2016</b> | <b>31 de dezembro<br/>2015</b> | <b>31 de março<br/>2016</b> | <b>31 de dezembro<br/>2015</b> |
| Saldo em 1º de janeiro                          | (30.859)                    | (29.134)                       | (6.638)                     | (5.656)                        |
| Efeito da perda do controle do Fundo Via Parque |                             | 8.603                          |                             |                                |
| Constituição de PCLD                            | <u>(7.555)</u>              | <u>(10.328)</u>                | <u>(1.236)</u>              | <u>(982)</u>                   |
|                                                 | <u>(38.414)</u>             | <u>(30.859)</u>                | <u>(7.874)</u>              | <u>(6.638)</u>                 |

Os valores a receber de partes relacionadas decorrentes da prestação de serviços de administração e/ou comercialização estão descritos na Nota 26.

**9.1 Arrendamento mercantil**

A Companhia mantém contratos de arrendamento mercantil operacional com os locatários das lojas dos shoppings (arrendatários) que possuem, via de regra, prazo de vigência de 5 anos. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

Nas informações trimestrais do período findo em 31 de março de 2016 e de 2015, os contratos de arrendamento geraram receitas de aproximadamente R\$ 30.098 por mês em 2016 e R\$ 30.219 por mês em 2015, e apresentavam o seguinte cronograma de renovação:

|                         | <b>Aliansce consolidado</b> |                                |
|-------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
|                         | <b>31 de<br/>março 2016</b> | <b>31 de dezembro<br/>2015</b> |
| Em 2016                 | 11,72%                      | 11,13%                         |
| Em 2017                 | 18,20%                      | 17,99%                         |
| Em 2018                 | 17,80%                      | 16,58%                         |
| Em 2019                 | 11,88%                      | 14,03%                         |
| Após 2019               | 30,90%                      | 30,33%                         |
| Prazo indeterminado (*) | <u>9,50%</u>                | <u>9,94%</u>                   |

11 de 56

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

100,00%

100,00%

(\*) Contratos não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal (30 dias). Percentuais apurados com base nas receitas geradas pelos contratos de arrendamento firmados pelo Grupo.

**10 Impostos a recuperar**

|                             | Aliansce consolidado |                        | Aliansce            |                        |
|-----------------------------|----------------------|------------------------|---------------------|------------------------|
|                             | 31 de março<br>2016  | 31 de dezembro<br>2015 | 31 de março<br>2016 | 31 de dezembro<br>2015 |
| IR e CS a compensar         | 18.391               | 25.945                 | 7.619               | 9.095                  |
| COFINS e PIS a compensar    | 677                  | 735                    | 70                  | 42                     |
| IRRFF a compensar           | 31.325               | 28.629                 | 28.360              | 25.563                 |
| Outros impostos a recuperar | 2.140                | 2.102                  | 294                 | 286                    |
|                             | <u>52.533</u>        | <u>57.411</u>          | <u>36.343</u>       | <u>34.986</u>          |

Os impostos a recuperar referem-se, basicamente, às antecipações ou valores passíveis de compensação da Companhia e de suas controladas.

**11 Investimentos****(a) Sociedades controladas/coligadas**

| Sociedades controladas e coligadas, com as respectivas participações | Participação acionária - % |                           |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
|                                                                      | 31 de Março de<br>2016     | 31 de dezembro<br>de 2015 |
| <b>Controladas</b>                                                   |                            |                           |
| <b>Administradora Carioca de Shopping Centers Ltda.</b>              | <b>100,00</b>              | <b>100,00</b>             |
| . Administradora do Estacionamento Carioca Shopping                  | 100,00                     | 100,00                    |
| <b>Aliansce Assessoria Comercial Ltda.</b>                           | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>              |
| <b>Aliansce Estacionamentos Ltda.</b>                                | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>              |
| <b>Aliansce Mall e Mídia Inter. Loc. e Merchandising Ltda.</b>       | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>              |
| <b>Aliansce Services - Serv de Adm. em Geral Ltda.</b>               | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>              |
| <b>Alsupra Participações Ltda.</b>                                   | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>              |
| . BSC Shopping Centers S.A.                                          | 30,00                      | 30,00                     |
| <b>Bach Empreendimentos e Participações Ltda.</b>                    | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>              |
| <b>Bazille Empreendimentos e Participações Ltda.</b>                 | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>              |
| . Shopping Parangaba                                                 | 40,00                      | 40,00                     |
| <b>Boulevard Belém S.A.</b>                                          | <b>75,00</b>               | <b>75,00</b>              |
| . Boulevard Shopping Belém                                           | 100,00                     | 100,00                    |
| <b>Boulevard Shopping S.A.</b>                                       | <b>70,00</b>               | <b>70,00</b>              |
| . Boulevard Shopping Belo Horizonte                                  | 100,00                     | 100,00                    |
| <b>BSC Shopping Centers S.A.</b>                                     | <b>70,00</b>               | <b>70,00</b>              |
| . Bangu Shopping                                                     | 100,00                     | 100,00                    |
| <b>CDG Centro Comercial Ltda.</b>                                    | <b>50,00</b>               | <b>50,00</b>              |
| . Boulevard Shopping Campos                                          | 100,00                     | 100,00                    |
| <b>Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda.</b>                 | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>              |
| . Carioca Shopping                                                   | 100,00                     | 100,00                    |
| . Administradora Carioca                                             | 100,00                     | 100,00                    |
| <b>Dali Empreendimentos e Participações S.A.</b>                     | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>              |
| . SDT3 Centro Comercial Ltda.                                        | 40,00                      | 40,00                     |

12 de 56



## Notas Explicativas

## Aliansce Shopping Centers S.A.

**Notas explicativas da administração**  
**às informações trimestrais em 31 de março de 2016**  
 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

|                                                                             | Participação<br>acionária - % |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
|                                                                             | 31 de Março de<br>2016        | 31 de dezembro<br>de 2015 |
| <b>Sociedades controladas e coligadas, com as respectivas participações</b> |                               |                           |
| . Shopping Taboão                                                           | 40,00                         | 40,00                     |
| <b>Degas Empreendimentos e Participações S.A.</b>                           | <b>99,99</b>                  | <b>99,99</b>              |
| . Boulevard Corporate Tower                                                 |                               |                           |
| <b>Expoente 1000 Empreendimentos e Partic. S.A.</b>                         | <b>89,00</b>                  | <b>89,00</b>              |
| . Administradora Estacionamento Caxias Shopping                             | 89,00                         | 89,00                     |
| <b>Gaudi Empreendimentos e Participações Ltda.</b>                          | <b>99,99</b>                  | <b>99,99</b>              |
| . Boulevard Shopping Vila Velha                                             | 50,00                         | 50,00                     |
| <b>Malfatti Empreendimentos e Participações Ltda.</b>                       | <b>99,99</b>                  | <b>99,99</b>              |
| . Matisse Participações S.A.                                                | 75,00                         | 75,00                     |
| <b>NRM Participações e Empreendimentos Ltda.</b>                            | <b>53,16</b>                  | <b>53,16</b>              |
| . Shopping da Bahia - Condomínio Naciguat e Riguat                          | 2,18                          | 2,18                      |
| <b>Niad Administração Ltda. (1)</b>                                         |                               | <b>99,99</b>              |
| . Colina Shopping Center Ltda.                                              |                               | 50,00                     |
| <b>Nibal Participações S.A.</b>                                             | <b>99,99</b>                  | <b>99,99</b>              |
| . Shopping da Bahia – Condomínio Naciguat                                   | 42,03                         | 42,03                     |
| . Shopping Taboão                                                           | 38,00                         | 38,00                     |
| <b>Norte Shopping Belém S.A.</b>                                            | <b>50,00</b>                  | <b>50,00</b>              |
| . Parque Shopping Belém                                                     | 100,00                        | 100,00                    |
| <b>Renoir Empreendimentos e Participações Ltda.</b>                         | <b>99,99</b>                  | <b>99,99</b>              |
| . Loja C&A - Carioca Shopping                                               | 100,00                        | 100,00                    |
| . CDG Centro Comercial                                                      | 50,00                         | 50,00                     |
| <b>RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda.</b>                          | <b>99,99</b>                  | <b>99,99</b>              |
| . Shopping da Bahia - Condomínio Riguat                                     | 66,86                         | 66,86                     |
| . Shopping da Bahia - Condomínio Naciguat                                   | 2,47                          | 2,47                      |
| <b>SDT3 Centro Comercial Ltda.</b>                                          | <b>38,00</b>                  | <b>38,00</b>              |
| <b>Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda.</b>                        | <b>99,99</b>                  | <b>99,99</b>              |
| . Malfati Empreend. e Part. Ltda                                            | 99,99                         | 99,99                     |
| . Shopping da Bahia – Condomínio Naciguat                                   | 22,36                         | 22,36                     |
| <b>Tissiano Empreendimentos e Participações S.A.</b>                        | <b>99,99</b>                  | <b>99,99</b>              |
| . Caxias Shopping                                                           | 89,00                         | 89,00                     |
| . Expoente 1000 Empreend. e Participações Ltda.                             | 89,00                         | 89,00                     |
| <b>Vértico Bauru Empreend. Imob. S.A.</b>                                   | <b>99,99</b>                  | <b>99,99</b>              |
| . Boulevard Shopping Bauru                                                  | 99,99                         | 99,99                     |
| <b>Vivaldi Empreendimentos e Participações Ltda.</b>                        | <b>99,99</b>                  | <b>99,99</b>              |
| <b>Coligadas</b>                                                            |                               |                           |
| <b>2008 Empreendimentos Comerciais S.A.</b>                                 | <b>50,00</b>                  | <b>50,00</b>              |
| . Boulevard Shopping Brasília                                               | 100,00                        | 100,00                    |
| <b>Acapurana Participações S.A.</b>                                         | <b>8,33</b>                   | <b>8,33</b>               |
| . Santana Parque Shopping                                                   | 33,34                         | 33,34                     |
| <b>Fundo de Investimentos em Participações – Elephas</b>                    | <b>30,00</b>                  | <b>30,00</b>              |
| . Acapurana Participações S.A.                                              | 83,35                         | 83,35                     |
| <b>Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping</b>                | <b>38,91</b>                  | <b>38,91</b>              |
| . Via Parque Shopping                                                       | 100,00                        | 100,00                    |
| <b>Manati Empreend. e Participações</b>                                     | <b>50,00</b>                  | <b>50,00</b>              |
| . Shopping Santa Úrsula                                                     | 75,00                         | 75,00                     |
| <b>Parque Shopping Maceió</b>                                               | <b>50,00</b>                  | <b>50,00</b>              |
| . Parque Shopping Maceió                                                    | 100,00                        | 100,00                    |
| <b>SCGR Empreend. e Partic.</b>                                             | <b>50,00</b>                  | <b>50,00</b>              |
| . Shopping Grande Rio                                                       | 50,00                         | 50,00                     |
| (1) Empresa incorporada pela Companhia, vide Nota 2.                        |                               |                           |

As mais valias demonstradas nesta nota são decorrentes substancialmente da mais valia das propriedades e são amortizadas pelo prazo de vida útil dos empreendimentos.

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016**  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Nenhuma das companhias contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial tem suas ações negociadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo (BOVESPA).

**(b) Composição do saldo de investimento**

|                                   | <u>Aliansce Consolidado</u>        |                                       | <u>Aliansce</u>                    |                                       |
|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
|                                   | <u>31 de<br/>março de<br/>2016</u> | <u>31 de<br/>dezembro de<br/>2015</u> | <u>31 de<br/>março<br/>de 2016</u> | <u>31 de<br/>dezembro de<br/>2015</u> |
| Investimentos – Valor patrimonial | 413.960                            | 413.951                               | 2.102.497                          | 2.090.706                             |
| Mais valia de ativos              |                                    |                                       | 71.846                             | 82.529                                |
| Ágio (Nota 14)                    |                                    |                                       | 81.811                             | 71.845                                |
|                                   | <u>413.960</u>                     | <u>413.951</u>                        | <u>2.256.154</u>                   | <u>2.245.080</u>                      |

**(c) Movimentação de investimentos (participações diretas da Companhia)**

|                                                                          | <u>Aliansce</u>                |                                       |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
|                                                                          | <u>31 de março<br/>de 2016</u> | <u>31 de<br/>dezembro de<br/>2015</u> |
| Saldo no início do trimestre                                             | 2.090.706                      | 1.942.914                             |
| Aporte de capital                                                        | 17.231                         | 77.259                                |
| Baixas por vendas de ativos/extinção de ativos (1)                       | (272)                          | (64.865)                              |
| Aquisições (2)                                                           |                                | 28.302                                |
| Ajuste a valor de mercado de investimentos<br>parcialmente alienados (1) |                                | 75.113                                |
| Participação no resultado controladas/coligadas                          | 24.353                         | 126.598                               |
| Dividendos e juros sobre capital próprio recebidos e<br>provisionados    | (27.205)                       | (85.176)                              |
| Outros                                                                   | (2.316)                        | (9.439)                               |
| Saldo no final do trimestre/exercício                                    | <u>2.102.497</u>               | <u>2.090.706</u>                      |

Comentários sobre as movimentações:

- (1) Em 30 de setembro de 2015, a Aliansce vendeu 35% das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping (“Fundo Via Parque”) por R\$ 132.430 para a Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário – FII ( fundo de propriedade da MALLS JV LLC (“MALLS”)), passando a deter 38,91% de quotas. O recebimento de recursos desta transação ocorreu dia 30 de setembro de 2015. Essa transação gerou um ganho de R\$ 142.678, sendo R\$ 67.565 em função dos recursos pagos à Companhia, que geraram redução de participação da Companhia no Fundo Via Parque e R\$ 75.113 em função da avaliação do investimento ao seu valor justo, pela perda de controle, conforme CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas, registrado em “outras receitas (despesas)” em 30 de

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016**  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

setembro de 2015.

Em 31 de março de 2016 a baixa por extinção de ativos é referente a cisão da Niad, conforme descrito na nota 2.

(2) O montante de R\$ 28.302 em 31 de dezembro de 2015 é referente a aquisição da NRM.

**(d) Dados sobre a participação**

|                                              |              |                    |                    |                   | Aliansce<br>31 de março<br>2016       |
|----------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------------|-------------------|---------------------------------------|
| Empresa                                      | Participação | Patrimônio líquido | Investimento total | Lucro ou prejuízo | Resultado de equivalência patrimonial |
| Controladas                                  |              |                    |                    |                   |                                       |
| Aliansce Assessoria Comercial Ltda.          | 99,99%       | 1.664              | 1.664              | (1.046)           | (1.046)                               |
| Aliansce Estacionamentos Ltda.               | 99,99%       | 1.347              | 1.347              | 169               | 169                                   |
| Aliansce Mall e Midia                        | 99,99%       | 2.454              | 2.454              | 369               | 369                                   |
| Aliansce Services - Serv. Adm. em Geral Ltda | 99,99%       | 1.028              | 1.028              | 325               | 325                                   |
| Alsupra Participações Ltda.                  | 99,99%       | 106.944            | 107.182            | 2.248             | 2.248                                 |
| Bach Empreend. e Partic. Ltda.               | 99,99%       | 4.152              | 4.152              |                   |                                       |
| Bazille Empreend. e Partic. Ltda.            | 99,99%       | 97.950             | 97.950             | 35                | 35                                    |
| Boulevard Belém                              | 75,00%       | 81.284             | 60.962             | 4.504             | 3.378                                 |
| BSC Shopping Centers S.A.                    | 70,00%       | 190.794            | 134.108            | 8.184             | 5.728                                 |
| CDG Centro Comercial Ltda                    | 50,00%       | 49.230             | 25.670             | 1.353             | 676                                   |
| Cezanne Empreend. e Participações Ltda.      | 99,99%       | 124.797            | 124.797            | (348)             | (348)                                 |
| Dali Empreend. e Participações Ltda          | 99,99%       | 22.335             | 22.335             | (1.478)           | (1.478)                               |
| Degas Empreend. e Participações. S.A.        | 99,99%       | 170.503            | 170.503            | 1.572             | 1.572                                 |
| Gaudi Empreend. e Participações Ltda         | 99,99%       | 207.154            | 207.154            | (457)             | (457)                                 |
| Matisse Participações                        | 75,00%       | 1.283              | 962                | (126)             | (95)                                  |
| Nibal Participações S.A. (2)                 | 99,99%       | 51.817             | 77.267             | 4.395             | 4.395                                 |
| Norte Shopping Belém S.A.                    | 50,00%       | 50.070             | 25.035             | (950)             | (475)                                 |
| Renoir Empreend. e Participações Ltda.       | 99,99%       | 83.361             | 82.261             | 580               | 580                                   |
| RRSPE Empreend. e Partic. Ltda.              | 99,99%       | 46.572             | 46.626             | 1.448             | 1.448                                 |
| SDT 3 Centro Comercial Ltda.                 | 38,00%       | 333                | 127                | 31                | 12                                    |
| Shopping Boulevard S.A.                      | 70,00%       | 161.604            | 113.123            | 2.952             | 2.067                                 |

15 de 56

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

|                                                  |                     |                           |                           |                          | Aliansce<br>31 de março<br>2016              |
|--------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Empresa</b>                                   | <b>Participação</b> | <b>Patrimônio líquido</b> | <b>Investimento total</b> | <b>Lucro ou prejuízo</b> | <b>Resultado de equivalência patrimonial</b> |
| <b>Controladas</b>                               |                     |                           |                           |                          |                                              |
| Tarsila Empreend. e Part. Ltda.                  | 99,00%              | 205.828                   | 205.828                   | (210)                    | (210)                                        |
| Tissiano Empreend. e Participações S.A.          | 99,99%              | 59.996                    | 59.996                    | (613)                    | (613)                                        |
| Vértico Bauru Empreend. Imobiliário Ltda.        | 100,00%             | 116.005                   | 116.005                   | (3.568)                  | (3.568)                                      |
| Vivaldi Empreend. e Partic. S.A                  | 99,99%              | 2                         | 1                         | (1)                      | (1)                                          |
| <b>Total controladas</b>                         |                     |                           | <b>1.688.537</b>          |                          | <b>14.711</b>                                |
| <b>Coligadas</b>                                 |                     |                           |                           |                          |                                              |
| 2008 Empreendimentos Comerciais S.A. (1)         | 50,00%              | 19.436                    | 15.673                    | 3.640                    | 1.820                                        |
| Acapurana Participações                          | 8,33%               | 226.532                   | 25.706                    | 4.442                    | 370                                          |
| Colina Shopping Center Ltda.                     |                     | 83                        | 42                        | 240                      | 120                                          |
| Fundo de Investimento em Participações – Elephas | 30,01%              | 257.235                   | 77.196                    | 3.641                    | 1.093                                        |
| Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque     | 38,91%              | 173.301                   | 142.544                   | 5.994                    | 2.332                                        |
| Manati Empreendimentos e Participações           | 50,00%              | 65.306                    | 32.653                    | (176)                    | (88)                                         |
| Parque Shopping Maceió S.A.                      | 50,00%              | 206.596                   | 103.298                   | 2.931                    | 1.465                                        |
| SCGR Empreendimentos e Participações S.A.        | 50,00%              | 33.352                    | 16.676                    | 5.060                    | 2.530                                        |
| Outros                                           |                     |                           | 172                       |                          |                                              |
| <b>Total coligadas</b>                           |                     |                           | <b>413.960</b>            |                          | <b>9.642</b>                                 |
| <b>Total geral</b>                               |                     |                           | <b>2.102.497</b>          |                          | <b>24.353</b>                                |

(1) AFAC no montante de R\$ 5.955 na 2008.

(2) AFAC no montante de R\$ 22.377 na Nibal e aporte de capital de R\$ 3.073.

|                    |                     |                           |                           |                          | Aliansce<br>31 de dezembro<br>2015           |
|--------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Empresa</b>     | <b>Participação</b> | <b>Patrimônio líquido</b> | <b>Investimento total</b> | <b>Lucro ou prejuízo</b> | <b>Resultado de equivalência patrimonial</b> |
| <b>Controladas</b> |                     |                           |                           |                          |                                              |

16 de 56

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

|                                                                                               |              |                    |                    |                   | Aliansce                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------------|-------------------|---------------------------------------|
|                                                                                               |              |                    |                    |                   | 31 de dezembro 2015                   |
|                                                                                               |              |                    |                    |                   | Resultado de equivalência patrimonial |
| Empresa                                                                                       | Participação | Patrimônio líquido | Investimento total | Lucro ou prejuízo |                                       |
| Albarpa Participações Ltda.                                                                   |              |                    |                    | 8.794             | 8.794                                 |
| Aliansce Assessoria Comercial Ltda.                                                           | 99,99%       | 1.444              | 1.444              | (1.733)           | (1.733)                               |
| Aliansce Estacionamentos Ltda.                                                                | 99,99%       | 1.178              | 1.178              | 209               | 209                                   |
| Aliansce Mall e Mídia                                                                         | 99,99%       | 2.085              | 2.085              | 644               | 644                                   |
| Aliansce Services - Serv. Adm. em Geral Ltda                                                  | 99,99%       | 703                | 703                | (190)             | (190)                                 |
| Alsupra Participações Ltda.                                                                   | 99,99%       | 107.935            | 107.935            | 12.157            | 12.157                                |
| Bach Empreend. e Partic. Ltda.                                                                | 99,99%       | 4.152              | 4.152              | 1                 | 1                                     |
| Bazille Empreend. e Partic. Ltda.                                                             | 99,99%       | 97.870             | 97.870             | 1.200             | 1.200                                 |
| Boulevard Belém                                                                               | 75,00%       | 78.079             | 58.559             | 14.205            | 10.653                                |
| BSC Shopping Centers S.A.                                                                     | 70,00%       | 193.540            | 135.479            | 43.232            | 30.263                                |
| CDG Centro Comercial Ltda                                                                     | 50,00%       | 48.578             | 25.344             | 5.704             | 2.852                                 |
| Cezanne Empreend. e Participações Ltda.                                                       | 99,99%       | 123.382            | 123.209            | 5.461             | 5.461                                 |
| Dali Empreend. e Participações Ltda                                                           | 99,99%       | 22.008             | 22.008             | (7.996)           | (7.996)                               |
| Degas Empreend. e Participações. S.A.                                                         | 99,99%       | 170.995            | 170.995            | 7.161             | 7.161                                 |
| Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque (referente aos nove primeiros meses de 2015) (1) | 73,91%       |                    |                    | 18.841            | 13.926                                |
| Gaudi Empreend. e Participações Ltda                                                          | 99,99%       | 207.611            | 207.611            | (16.245)          | (16.245)                              |
| Matisse Participações                                                                         | 75,00%       | 1.830              | 1.373              | 2.914             | 2.185                                 |
| Niad Administração Ltda.                                                                      | 99,99%       | 272                | 232                | 280               | 280                                   |
| Nibal Participações S.A. (2)                                                                  | 99,99%       | 49.584             | 66.438             | 13.931            | 13.931                                |
| Norte Shopping Belém S.A.                                                                     | 50,00%       | 51.020             | 25.510             | 342               | 171                                   |
| Renoir Empreend. e Participações Ltda (3)                                                     | 99,99%       | 82.782             | 81.681             | 2.884             | 2.884                                 |
| RRSPE Empreend. e Partic. Ltda.                                                               | 99,99%       | 43.975             | 43.975             | 8.649             | 8.239                                 |
| SDT 3 Centro Comercial Ltda.                                                                  | 38,00%       | 302                | 115                | 91                | 34                                    |
| Shopping Boulevard S.A.                                                                       | 70,00%       | 162.521            | 113.765            | 10.422            | 7.295                                 |
| Tarsila Empreend. e Part. Ltda.                                                               | 99,00%       | 206.038            | 206.038            | 1.375             | 1.375                                 |
| Tissiano Empreend. e Participações S.A.                                                       | 99,99%       | 60.609             | 60.609             | (1.071)           | (1.071)                               |
| Vértico Bauru Empreend.                                                                       | 100,00%      |                    |                    |                   |                                       |

17 de 56

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

|                                                                                                     |                     |                           |                           |                          | Aliansce<br>31 de dezembro<br>2015           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Empresa</b>                                                                                      | <b>Participação</b> | <b>Patrimônio líquido</b> | <b>Investimento total</b> | <b>Lucro ou prejuízo</b> | <b>Resultado de equivalência patrimonial</b> |
| Imobiliário Ltda. (4)                                                                               |                     | 118.361                   | 118.447                   | (8.374)                  | (8.374)                                      |
| Vivaldi Empreend. e Partic. S.A                                                                     | 99,99%              | 1                         |                           | (1)                      | (1)                                          |
| <b>Total controladas</b>                                                                            |                     |                           | <b>1.676.755</b>          |                          | <b>94.105</b>                                |
| <b>Coligadas</b>                                                                                    |                     |                           |                           |                          |                                              |
| 2008 Empreendimentos Comerciais S.A. (5)                                                            | 50,00%              | 15.796                    | 13.853                    | 8.810                    | 4.405                                        |
| Acapurana Participações                                                                             | 8,33%               | 226.591                   | 25.711                    | 18.387                   | 1.531                                        |
| Colina Shopping Center Ltda. (Niad Administração Ltda. detém 50% de participação)                   |                     | 2                         | 40                        | 894                      | 447                                          |
| Fundo de Investimento em Participações – Elephas                                                    | 30,01%              | 261.511                   | 78.479                    | 14.940                   | 4.483                                        |
| Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque (referente a outubro, novembro e dezembro de 2015) (1) | 38,91%              | 148.297                   | 143.256                   | 7.993                    | 3.110                                        |
| Manati Empreendimentos e Participações                                                              | 50,00%              | 65.483                    | 32.741                    | 439                      | 219                                          |
| Parque Shopping Maceió S.A.                                                                         | 50,00%              | 206.290                   | 103.145                   | 13.938                   | 6.969                                        |
| SCGR Empreendimentos e Participações S.A.                                                           | 50,00%              | 33.108                    | 16.554                    | 22.053                   | 11.026                                       |
| Velazquez Empreend. e Participações Ltda. (1)                                                       | 19,63%              |                           |                           | 1.538                    | 303                                          |
| Outros                                                                                              |                     |                           | 172                       |                          |                                              |
| <b>Total coligadas</b>                                                                              |                     |                           | <b>413.951</b>            |                          | <b>32.493</b>                                |
| <b>Total geral</b>                                                                                  |                     |                           | <b>2.090.706</b>          |                          | <b>126.598</b>                               |

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

- (1) Em 30 de setembro de 2015, a Aliansce vendeu 35% das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping ("Fundo Via Parque") por R\$ 132.430 para a Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário – FII (fundo de propriedade da MALLS JV LLC ("MALLS")), passando a deter 38,91% de quotas.
- (2) AFAC no montante de R\$ 16.854 na Nibal.
- (3) Ágio originado por venda dentro de empresas do Grupo Aliansce no valor de R\$ 1.101 na Renoir.
- (4) AFAC no montante de R\$ 86 na Vértico.
- (5) AFAC no montante de R\$ 5.955 na 2008.

**12 Propriedades para investimento - torre comercial**

|                                  | <b>Aliansce consolidado</b> |                                |
|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
|                                  | <b>31 de março<br/>2016</b> | <b>31 de dezembro<br/>2015</b> |
| <b>Boulevard Corporate Tower</b> | 175.345                     | 174.945                        |

O Boulevard Corporate Tower (o Empreendimento) é uma torre comercial anexa ao Boulevard Shopping Belo Horizonte. Em 24 de fevereiro de 2014, a Aliansce (através de fundo que controlava) assinou compromisso de alienação das ações da Degas, empresa que detinha a propriedade do Empreendimento, para o CTBH Fundo de Investimentos Imobiliários (Comprador), um fundo administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (não relacionado com a Companhia). Por esse compromisso de venda, a Aliansce recebeu o montante de R\$187.500. A obrigação junto ao CTBH, atualizada em 31 de março de 2015 é de R\$ 206.979, está registrada no passivo não circulante.

Em 9 de junho de 2014 a operação de venda foi formalizada, e nas demonstrações financeiras consolidadas da Aliansce de 31 de dezembro de 2014 essa transação foi contabilizada como uma venda de ativo, tendo sido reconhecido um ganho no valor de R\$10.120 àquela data.

Para o atendimento ao OFÍCIO-CIRCULAR da CVM descrito na Nota 4 da Demonstração Financeira referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, a Companhia reverteu a operação de venda e registrou uma obrigação relacionada a Propriedades para investimento - torre comercial. Tal obrigação não tem prazo definido, uma vez que a mesma está vinculada à eventual venda desse Empreendimento a terceiros. Como a operação foi formalizada como uma venda com preço sujeito a ajustes, a obrigação pecuniária da Companhia está limitada à diferença entre: Valor Alvo e valor obtido pelo comprador em eventual venda desse Empreendimento a terceiros. Se o Empreendimento for vendido por um preço superior ao Valor Alvo, a Aliansce terá um crédito a receber.

**13 Propriedades para investimento - shoppings**

Referem-se aos empreendimentos comerciais mantidos pelas empresas do grupo Aliansce sob arrendamento operacional. As propriedades para investimento da Companhia referem-se aos shopping centers já construídos e aos shopping centers em desenvolvimento.

Segue abaixo a tabela de conciliação das propriedades para investimento indicando o início e fim do período reportado:

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

|                                        | <b>Aliansce consolidado</b> |                              |                             |                  |
|----------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------|
|                                        | <b>Custo</b>                | <b>Depreciação acumulada</b> | <b>Mais valia de ativos</b> | <b>Total</b>     |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2014</b> | <b>2.458.253</b>            | <b>(196.053)</b>             | <b>714.517</b>              | <b>2.976.717</b> |
| <b>Adições (2)</b>                     |                             |                              | 10.232                      | 10.232           |
| Terrenos                               | 21.597                      |                              |                             | 21.597           |
| Instalações/Edificações                | 126.215                     | (35.442)                     |                             | 90.773           |
| Outros                                 | 17.271                      | (6.673)                      |                             | 10.598           |
| <b>Baixas (1)</b>                      |                             |                              | (3.996)                     | (3.996)          |
| Terrenos                               |                             |                              |                             |                  |
| Instalações/Edificações                | (169.480)                   |                              |                             | (169.480)        |
| Outros                                 | (2.419)                     |                              |                             | (2.419)          |
| Provisão para valor recuperável (3)    | (15.121)                    |                              |                             | (15.121)         |
| Amortização de mais valia              |                             |                              | (19.212)                    | (19.212)         |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2015</b> | <b>2.436.316</b>            | <b>(238.168)</b>             | <b>701.541</b>              | <b>2.899.689</b> |
| <b>Adições (4)</b>                     |                             |                              |                             |                  |
| Terrenos                               | 6.886                       |                              |                             | 6.886            |
| Instalações/Edificações                | 6.030                       | (9.394)                      |                             | (3.364)          |
| Outros                                 | 678                         | (2.057)                      |                             | (1.379)          |
| <b>Baixas</b>                          |                             |                              |                             |                  |
| Terrenos                               |                             |                              |                             |                  |
| Instalações/Edificações                | (43)                        |                              |                             | (43)             |
| Outros                                 |                             |                              |                             |                  |
| Amortização de mais valia              |                             |                              | (4.024)                     | (4.024)          |
| <b>Saldo em 31 de março de 2016</b>    | <b>2.449.867</b>            | <b>(249.619)</b>             | <b>697.517</b>              | <b>2.897.765</b> |

- (1) As baixas ocorridas no ano de 2015 são referentes a venda de participação no Via Parque.
- (2) As adições ocorridas no ano de 2015 são referentes a aquisição da NRM, obras de revitalização e expansão no Bangu Shopping e Carioca Shopping e obra de expansão no Shopping da Bahia.
- (3) Ao final do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2015, a Companhia identificou a existência de indicadores de redução do valor recuperável em relação ao empreendimento Shopping Boulevard Vila Velha, no montante de R\$ 15.121, para o qual constituiu provisão para perdas, reduzindo o valor do ativo. Tal montante foi registrado à contrapartida do resultado, na rubrica "Outras receitas/(despesas).
- (4) As adições ocorridas em 31 de março de 2016 são referentes, principalmente, a obras de revitalização e expansão do Bangu Shopping e Carioca Shopping e obras de expansão no Shopping da Bahia.

No final do período findo em 31 de março de 2016, a Companhia não identificou a existência de indicadores de redução do valor recuperável dos demais ativos.



## Notas Explicativas

## Aliansce Shopping Centers S.A.

**Notas explicativas da administração**  
**às informações trimestrais em 31 de março de 2016**  
**Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

## 14 Intangível

| Aliansce consolidado                                               |            |                     |                  |                |                       |                |
|--------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|------------------|----------------|-----------------------|----------------|
|                                                                    |            | 31 de março 2016    |                  |                | 31 de dezembro 2015   |                |
|                                                                    | Vida útil  | Custo inicial       | Adições (Baixas) | Custo          | Amortização acumulada | Valor líquido  |
| Ágio em aquisição de entidades não incorporadas                    |            |                     |                  |                |                       |                |
| 2008 Empr. Imob. Ltda.                                             | Indefinida | 30.000              |                  | 30.000         |                       | 30.000         |
| BSC Shopping Center S.A.                                           | Indefinida | 14.416              |                  | 14.416         |                       | 14.416         |
| Boulevard Shopping S.A.                                            | Indefinida | 20.068              |                  | 20.068         |                       | 20.068         |
| Aliansce Ass. Com. S.A.                                            | Indefinida | 4.160               |                  | 4.160          |                       | 4.160          |
| Norte Shopping Belém S.A.                                          | Indefinida | 863                 |                  | 863            |                       | 863            |
| Shopping Boulevard Belém S.A.                                      | Indefinida | 2.338               |                  | 2.338          |                       | 2.338          |
| Ágio em aquisição de entidades incorporadas                        |            |                     |                  |                |                       |                |
| Barpa Empr. Part. S.A.                                             | Indefinida | 36.630              |                  | 36.630         |                       | 36.630         |
| Supra Empr. Part. S.A.                                             | Indefinida | 9.708               |                  | 9.708          |                       | 9.708          |
| Rieshopping Emp. Part. Ltda.                                       | Indefinida | 107.888             |                  | 107.888        |                       | 107.888        |
| Ativos intangíveis                                                 |            |                     |                  |                |                       |                |
| Direito sobre receita de estacionamento                            | Indefinida | 18.023              |                  | 18.023         |                       | 18.023         |
| Direito de exploração do estacionamento                            | 45 anos    | 22.805              | (43)             | 22.762         | (566)                 | 22.196         |
| Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC) | 25 anos    | 5.455               |                  | 5.455          | (359)                 | 5.096          |
| Outros                                                             | 5 anos     | 20.670              | 627              | 21.297         | (10.154)              | 11.143         |
|                                                                    |            | <u>293.024</u>      | <u>584</u>       | <u>293.608</u> | <u>(11.079)</u>       | <u>282.529</u> |
| Aliansce consolidado                                               |            |                     |                  |                |                       |                |
|                                                                    |            | 31 de dezembro 2015 |                  |                | 31 de dezembro 2014   |                |
|                                                                    | Vida útil  | Custo inicial       | Adições (Baixas) | Custo          | Amortização acumulada | Valor líquido  |
| Ágio em aquisição de entidades não incorporadas                    |            |                     |                  |                |                       |                |
| 2008 Empr. Imob. Ltda.                                             | Indefinida | 30.000              |                  | 30.000         |                       | 30.000         |
| BSC Shopping Center S.A.                                           | Indefinida | 14.416              |                  | 14.416         |                       | 14.416         |
| Boulevard Shopping S.A.                                            | Indefinida | 20.068              |                  | 20.068         |                       | 20.068         |
| Aliansce Ass. Com. S.A.                                            | Indefinida | 4.160               |                  | 4.160          |                       | 4.160          |
| Norte Shopping Belém S.A.                                          | Indefinida | 863                 |                  | 863            |                       | 863            |
| Shopping Boulevard Belém S.A.                                      | Indefinida | 2.338               |                  | 2.338          |                       | 2.338          |
| Ágio em aquisição de entidades incorporadas                        |            |                     |                  |                |                       |                |
| Barpa Empr. Part. S.A.                                             | Indefinida | 36.630              |                  | 36.630         |                       | 36.630         |
| Supra Empr. Part. S.A.                                             | Indefinida | 9.708               |                  | 9.708          |                       | 9.708          |
| Rieshopping Emp. Part. Ltda.                                       | Indefinida | 107.888             |                  | 107.888        |                       | 107.888        |
| Ativos intangíveis                                                 |            |                     |                  |                |                       |                |
| Direito sobre receita de estacionamento                            | Indefinida | 18.023              |                  | 18.023         |                       | 18.023         |
| Direito de exploração do estacionamento                            | 45 anos    | 22.805              | (1)              | 22.805         | (325)                 | 22.480         |
| Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC) | 25 anos    | 5.455               |                  | 5.455          | (358)                 | 5.097          |
| Outros                                                             | 5 anos     | 15.491              | 5.176            | 20.667         | (9.212)               | 11.455         |
|                                                                    |            | <u>265.040</u>      | <u>27.981</u>    | <u>293.021</u> | <u>(9.895)</u>        | <u>283.126</u> |

- (1) Em 18 de junho de 2015, o Shopping da Bahia em conjunto com os demais proprietários de shopping centers firmaram um termo de acordo e compromisso (TAC) com a Prefeitura de Salvador para iniciar a exploração de estacionamentos com previsão de investimentos de obras na cidade que totalizarão R\$ 108.000, sendo que a parcela de compromisso proporcional da Aliansce é de R\$ 22.805. Esses investimentos serão desembolsados de acordo com os projetos que serão apresentados pela Prefeitura de Salvador corrigidos de acordo com o IPCA. Até 31 de dezembro de 2015 foram desembolsados R\$ 3.994. Em contrapartida ao compromisso assumido, a Prefeitura de Salvador concedeu em 16 de julho de 2015 alvará para que a Aliansce Estacionamentos Ltda. iniciasse suas operações. O valor registrado no intangível será amortizado de acordo com o prazo de vida útil remanescente do shopping.

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016**  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

|                                         |            | Aliansce            |                  |               |                       |               |               |
|-----------------------------------------|------------|---------------------|------------------|---------------|-----------------------|---------------|---------------|
|                                         |            | 31 de março 2016    |                  |               | 31 de dezembro 2015   |               |               |
|                                         | Vida útil  | Custo inicial       | Adições/(Baixas) | Custo         | Amortização acumulada | Valor líquido | Valor líquido |
| Direito sobre receita de estacionamento | 23 anos    | 5.523               | (5.523)          |               |                       |               | 5.523         |
| Software                                | 5 anos     | 17.810              | 619              | 18.429        | (9.437)               | 8.992         | 9.250         |
| Outros                                  | Indefinida | 1.453               |                  | 1.453         |                       | 1.453         | 1.453         |
|                                         |            | <u>24.786</u>       | <u>(4.904)</u>   | <u>19.882</u> | <u>(9.437)</u>        | <u>10.445</u> | <u>16.226</u> |
|                                         |            | Aliansce            |                  |               |                       |               |               |
|                                         |            | 31 de dezembro 2015 |                  |               | 31 de dezembro 2014   |               |               |
|                                         | Vida útil  | Custo inicial       | Adições/(Baixas) | Custo         | Amortização acumulada | Valor líquido | Valor líquido |
| Direito sobre receita de estacionamento | 23 anos    | 5.523               |                  | 5.523         |                       | 5.523         | 5.523         |
| Software                                | 5 anos     | 12.960              | 4.850            | 17.810        | (8.560)               | 9.250         | 8.803         |
| Outros                                  | Indefinida | 1.453               |                  | 1.453         |                       | 1.453         |               |
|                                         |            | <u>19.936</u>       | <u>4.850</u>     | <u>24.786</u> | <u>(8.560)</u>        | <u>16.226</u> | <u>14.326</u> |

Os ágios não possuem vida útil determinável e, por este motivo, não são amortizados. A Companhia avalia o valor de recuperação desses ativos anualmente através de teste de *impairment*.

Os outros ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados pelo método linear no período apresentado na tabela acima.

**15 Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures**

|                               |                  | Aliansce Consolidado |                     | Aliansce         |                     |
|-------------------------------|------------------|----------------------|---------------------|------------------|---------------------|
|                               |                  | 31 de março 2016     | 31 de dezembro 2015 | 31 de março 2016 | 31 de dezembro 2015 |
| <b>Passivo</b>                |                  |                      |                     |                  |                     |
| <b>Circulante</b>             |                  |                      |                     |                  |                     |
| Empréstimos e Financiamentos  | 75.250           |                      | 73.070              | 4.661            | 4.581               |
| Cédula de crédito imobiliário | 100.113          |                      | 95.425              | 22.039           | 20.943              |
| Debêntures                    | 26.035           |                      | 31.615              | 26.035           | 31.615              |
|                               | <u>201.398</u>   |                      | <u>200.110</u>      | <u>52.735</u>    | <u>57.139</u>       |
| <b>Passivo</b>                |                  |                      |                     |                  |                     |
| <b>Não Circulante</b>         |                  |                      |                     |                  |                     |
| Empréstimos e Financiamentos  | 984.757          |                      | 999.008             | 123.716          | 124.081             |
| Cédula de crédito imobiliário | 376.979          |                      | 393.306             | 117.717          | 119.693             |
| Debêntures                    | 128.826          |                      | 124.971             | 128.826          | 124.971             |
|                               | <u>1.490.562</u> |                      | <u>1.517.285</u>    | <u>370.259</u>   | <u>368.745</u>      |
|                               | <u>1.691.960</u> |                      | <u>1.717.395</u>    | <u>422.994</u>   | <u>425.884</u>      |

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

|                                                      |            |            | Consolidado         |                        | Controladora        |                        |
|------------------------------------------------------|------------|------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|
|                                                      | Taxa       | Vencimento | 31 de março<br>2016 | 31 de dezembro<br>2015 | 31 de março<br>2016 | 31 de dezembro<br>2015 |
| Captações Aliansce                                   |            |            |                     |                        |                     |                        |
| RB Capital                                           | IPCA+9,74% | dez/19     | 52.396              | 53.616                 | 52.396              | 53.616                 |
| RB Capital                                           | IPCA+7,95% | mar/23     | 90.390              | 90.174                 | 90.390              | 90.174                 |
| Santander                                            | TR+10,2%   | dez/24     | 58.687              | 59.478                 | 58.687              | 59.478                 |
| Itaú                                                 | TR+9,88%   | mai/30     | 76.187              | 75.816                 | 76.187              | 75.816                 |
| Total Empréstimos e Financiamentos                   |            |            | 277.660             | 279.084                | 277.660             | 279.084                |
| Debênture II                                         | TJLP+5%    | out/17     | 50.098              | 50.098                 | 50.098              | 50.098                 |
| Debênture III                                        | IPCA+7,5%  | jan/24     | 105.417             | 107.210                | 105.417             | 107.210                |
| Total Debêntures                                     |            |            | 155.515             | 157.308                | 155.515             | 157.308                |
| Total das captações da Controladora                  |            |            | 433.175             | 436.392                | 433.175             | 436.392                |
| Captações das controladas por instituição financeira |            |            |                     |                        |                     |                        |
| BRADESCO                                             |            |            |                     |                        |                     |                        |
| BH                                                   | TR + 12%   | nov/21     | 95.854              | 98.390                 |                     |                        |
| Norte Shopping Belém                                 | TR+10,6%   | abr/24     | 163.834             | 166.339                |                     |                        |
| Vértico Bauru                                        | TR+10,8%   | mai/26     | 129.314             | 130.490                |                     |                        |
| Dali                                                 | TR+10,5    | set/27     | 153.199             | 154.261                |                     |                        |
| Cezanne                                              | TR+10,5%   | ago/27     | 203.286             | 204.698                |                     |                        |
| Tissiano                                             | TR+9,6%    | dez/27     | 119.343             | 120.210                |                     |                        |
| Bazille                                              | TR+10,2%   | set/21     | 32.208              | 33.155                 |                     |                        |
| Total Bradesco                                       |            |            | 897.038             | 907.543                |                     |                        |
| CIBRASEC                                             |            |            |                     |                        |                     |                        |
| Nibal                                                | TR + 10,8% | set/18     | 86.552              | 94.279                 |                     |                        |
| Matisse (Belém)                                      | TR + 12%   | jan/21     | 160.276             | 164.554                |                     |                        |
| Total Cibrasec                                       |            |            | 246.828             | 258.833                |                     |                        |

ITAU BBA II

23 de 56

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

|                                                   |                 |        |                  |                  |                |                |
|---------------------------------------------------|-----------------|--------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| CDG                                               | TR + 10,7%      | jul/21 | 24.912           | 25.968           |                |                |
| CDG                                               | TR + 9,9%       | abr/24 | 32.174           | 33.027           |                |                |
| <b>Total Itaú BBA II</b>                          |                 |        | <b>57.086</b>    | <b>58.995</b>    |                |                |
| <b>GAIA SECURITIZADORA</b>                        |                 |        |                  |                  |                |                |
| Tarsila                                           | IGP<br>DI+7,95% | mai/25 | 97.048           | 96.385           |                |                |
| Total das captações das controladas               |                 |        | 1.298.000        | 1.321.756        |                |                |
| Total das captações da Controladora e controladas |                 |        | 1.731.175        | 1.758.148        | 433.175        | 436.392        |
| Total dos custos das captações                    |                 |        | (39.215)         | (40.753)         | (10.181)       | (10.508)       |
| <b>Total das captações</b>                        |                 |        | <b>1.691.960</b> | <b>1.717.395</b> | <b>422.994</b> | <b>425.884</b> |

Garantias: Notas promissórias, cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação fiduciária dos equipamentos, hipoteca sobre fração de imóvel, aval dos sócios e torre comercial.

O cronograma de desembolso dos empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures está programado como segue:

|                | <b>Aliansce consolidado</b> |                                | <b>Aliansce</b>             |                                |
|----------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
|                | <b>31 de março<br/>2016</b> | <b>31 de dezembro<br/>2015</b> | <b>31 de março<br/>2016</b> | <b>31 de dezembro<br/>2015</b> |
| 2016           | 161.604                     | 208.172                        | 46.919                      | 58.457                         |
| 2017           | 209.000                     | 206.517                        | 52.883                      | 52.153                         |
| 2018           | 179.541                     | 177.014                        | 30.808                      | 30.002                         |
| 2019           | 166.338                     | 163.707                        | 34.599                      | 33.706                         |
| 2020           | 160.565                     | 158.377                        | 21.502                      | 21.041                         |
| De 2021 a 2027 | 854.127                     | 844.361                        | 246.464                     | 241.033                        |
|                | 1.731.175                   | 1.758.148                      | 433.175                     | 436.392                        |

Para as dívidas da Companhia existem cláusulas contratuais, conforme descrito abaixo:

**Aliansce Shopping Centers S.A.**

- Santander:

Em janeiro de 2013 a Aliansce Shopping Centers S.A. firmou contrato de financiamento com Banco

24 de 56

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

Santander S.A. no valor de R\$ 65.000 para aquisição de 25% do West Plaza Shopping Center.

Para o financiamento Santander, a Companhia possui uma das cláusulas contratuais de *covenants*, que determina níveis máximos de endividamento e alavancagem com base nas informações anuais consolidadas, o indicador de relação entre Dívida Líquida (somatório de empréstimos, financiamentos e obrigações por aquisição de bens, excluindo-se as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; menos as disponibilidades) e EBITDA (lucro ou prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros, depreciação e amortização e resultados não recorrentes) igual ou inferior 5 vezes para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015; e 5 vezes para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016. Como garantia, a Companhia alienou, em caráter fiduciário, 25% do Westplaza Shopping e cessão fiduciária dos recebíveis relacionados com 25% do Westplaza Shopping.

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia atendeu a estas cláusulas contratuais.

- Banco Itaú

Em Maio de 2015 a Aliansce Shopping Centers S.A. firmou contrato de financiamento (Cédula de crédito Bancário) com o Itaú Unibanco S.A no valor de R\$ 74.400 para obras de expansão dos shoppings da Bahia, Bangu e Carioca.

- Debêntures:

- (a) Debêntures privadas

Em setembro de 2014 a Aliansce Shopping Centers concluiu a segunda emissão de debêntures privadas tendo a Vinci Partners como Debenturista totalizando R\$ 90.000 pelo prazo de 9 anos a partir da data de emissão cuja a amortização será em duas parcelas nos anos 8 e 9. Os recursos serão destinados para a construção, a aquisição e/ou o desenvolvimento de shopping centers ou empresas proprietárias de shopping centers, a aquisição de participação adicional nos shopping centers já existentes no portfólio da Emissora e/ou de suas controladas e a expansão de shopping centers já existentes no portfólio da Emissora e/ou de suas controladas. Como garantia, a Companhia alienou, em caráter fiduciário, a fração ideal de 25% do Shopping Grande Rio.

Para a 2ª emissão privada de debêntures (R\$ 90.000), a Companhia possui uma das cláusulas contratuais de *covenants*, que determina níveis máximos de endividamento e alavancagem com base nas informações anuais consolidadas. Constituirá evento de vencimento antecipado a não observância, pela Emissora, dos seguintes índices financeiros cumulativamente, calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, a serem verificadas pelos Debenturistas anualmente com base nas informações anuais consolidadas divulgadas regularmente pela Emissora, sendo que a primeira verificação anual pelos debenturistas ocorrerá com base nos resultados de 31 de dezembro de 2015, sendo certo que a não observância de apenas um dos Índices Financeiros estipulados nos itens "i" e "ii" seguintes não constituirá um Evento de Vencimento Antecipado:

- (i) relação entre Dívida Líquida (o somatório de empréstimos, financiamentos, excluindo-se as obrigações por aquisições de bens e as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; menos as disponibilidades, ou seja, o somatório do caixa mais aplicações financeiras) e EBTIDA Ajustado Consolidado Gerencial (o lucro ou o prejuízo líquido, antes da consolidação social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, como por exemplo venda de ativos e reavaliação de ativos) igual ou inferior a 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes.
- (ii) relação entre: (1) O índice obtido pela divisão do Caixa e Equivalentes de Caixa somado as

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

Aplicações Financeiras de Curto Prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado, por empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do Passivo Circulante Gerencial, igual ou superior 1,3 (um inteiro e três décimos) vezes; e (2) O índice obtido pela divisão do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado, por pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do Fluxo de Caixa Gerencial, deduzidos da Receita Financeira Gerencial, igual ou superior 1,5 (um inteiro e cinco décimos) vezes.

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia atendeu a estas cláusulas contratuais.

**(b) Debêntures públicas**

Em março de 2012, a Companhia concluiu a primeira emissão pública de debêntures, totalizando R\$ 179.381 já considerando os custos de emissão da dívida pelo prazo de até 5 anos a partir da data de emissão cuja amortização ocorrerá em 2 parcelas anuais e iguais no 4º e 5º ano de operação sucessivamente. O objetivo da captação dos recursos foi para aquisição, construção, expansão de shoppings centers além de reforço no capital de giro da Companhia. Não há cláusula de repactuação associada a esses títulos. Como garantia do empréstimo, a Companhia alienou, em caráter fiduciário, quotas do FIIVPS detidas pela Companhia e cessão fiduciária de operações compromissadas de emissão do Banco Itaú.

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia liquidou antecipadamente as debêntures públicas de primeira emissão.

Em outubro de 2012, a Companhia concluiu a segunda emissão pública de debêntures, totalizando R\$ 98.893, já considerando os custos de emissão da dívida, pelo prazo de até 5 anos a partir da data de emissão cuja amortização ocorrerá em 4 parcelas anuais e iguais no 2º, 3º, 4º e 5º ano de operação sucessivamente. Não há cláusula de repactuação associada a esses títulos. Como garantia, a Companhia alienou, em caráter fiduciário, as quotas da Gaudi.

Para essa emissão de debêntures, a Companhia possui uma das cláusulas contratuais de covenants, que determina níveis máximos de endividamento e alavancagem com base nas informações anuais consolidadas, o indicador de relação entre Dívida Líquida (somatório de empréstimos, financiamentos e obrigações por aquisição de bens, excluindo-se as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; menos as disponibilidades) e EBITDA (lucro ou prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros, depreciação e amortização e resultados não recorrentes) igual ou inferior a 5 vezes para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015; e 5 vezes para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016. A apuração desse índice ocorre no final de cada exercício e para 31 de dezembro de 2015, a Companhia deverá atender a estas cláusulas contratuais.

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia atendeu a estas cláusulas contratuais.

- RB Capital:**

Em setembro de 2009 a Aliansce Shopping Centers S.A. celebrou com a Domus Cia de Crédito imobiliário um financiamento imobiliário, de R\$ 70.000, para aplicação em empreendimentos de shopping centers por ela desenvolvidos. A Domus emitiu Certificados de Recebíveis Imobiliários Fracionários e as cedeu para RB Capital. Adicionalmente, a RB Capital emitiu Cédulas de Crédito Imobiliárias Fracionárias. Como garantia do empréstimo, a Companhia alienou, em caráter fiduciário, 70% do Bangu Shopping e cessão fiduciária de 70% dos recebíveis do Bangu Shopping.

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

Em dezembro 2009, a Companhia celebrou com a Domus Cia de Crédito imobiliário um financiamento imobiliário de R\$84.236 para aplicação em empreendimentos de shopping centers por ela desenvolvidos. A Domus emitiu Certificados de Recebíveis Imobiliários Fracionários e as cedeu para RB Capital. Adicionalmente, a RB Capital emitiu Cédulas de Crédito Imobiliárias Fracionárias. Como garantia do empréstimo, a Companhia alienou, em caráter fiduciário, do restante do Bangu Shopping após a expansão, cessão fiduciária dos recebíveis da expansão do Bangu Shopping e alienação fiduciária das ações da BSC de propriedade da Companhia.

**Nibal Participações Ltda.**

- Cibrasec

Em setembro de 2008, a empresa Nibal Participações Ltda concretizou a captação do montante de R\$ 200.000, através da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's). Essa operação envolveu a locação, pelo prazo de 10 anos, de frações ideais dos imóveis Naciguat (41,59%) e Shopping Taboão (38%). Em representação aos créditos imobiliários decorrentes dos mencionados contratos de locação, a Nibal emitiu CCI's, cedendo-as onerosamente à CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização, que o usou como lastro para a emissão de duas séries de CRIs (88ª série e 89ª série da 2ª emissão). Como garantia do empréstimo, a Companhia deu em hipoteca 38% do Shopping Taboão, 41,59% do Condomínio Naciguat, 60% do Condomínio Riguat e cessão fiduciária dos recebíveis do Condomínio Naciguat, Condomínio Riguat e de Taboão nos mesmos percentuais.

De forma a anular os riscos decorrentes do descasamento entre a taxa prefixada do aluguel estabelecida nos contratos de locação e o índice de atualização das CCIs, a Nibal celebrou com a Aliansce, em setembro de 2008, um contrato de swap com prazo de 120 meses. Analogamente à cessão das CCIs e através de um instrumento particular de cessão fiduciária, a Nibal cedeu à CIBRASEC os direitos e as obrigações do contrato de swap na mesma data de concretização da operação.

**Shopping Boulevard Belém**

- Cibrasec

Em fevereiro de 2009, a Companhia concretizou a captação de montante de R\$ 150.000, aproximadamente, por meio de emissão de CRIs. O lastro dessa operação é a locação, pelo prazo de 12 anos, de frações ideais do Shopping Boulevard Belém. Em representação dos créditos imobiliários decorrentes dos mencionados contratos de locação, a Boulevard Belém emitiu CCI, cedendo-as onerosamente à CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização, que as usou como lastro para a emissão da 97ª série da 2ª emissão de CRI da emissora. O recurso captado foi utilizado para construção do Boulevard Shopping Belém. Como garantia a Companhia alienou, em caráter fiduciário o imóvel do Boulevard Shopping Belém e cessão fiduciária dos recebíveis do Boulevard Shopping Belém e fiança da Companhia.

**Boulevard Shopping S.A.**

- Banco Bradesco:

Em dezembro de 2009 a empresa Boulevard Shopping S.A. assinou um contrato de financiamento com o Banco Bradesco S.A. no valor de R\$ 110.000 com objetivo de construir o Shopping Boulevard em Belo Horizonte. A amortização de principal e juros começou em dezembro de 2011. Como garantia, a Companhia deu em hipoteca o Boulevard Shopping, cessão fiduciária dos recebíveis do Boulevard Shopping e fiança da Companhia.

**CDG Centro Comercial Ltda**

27 de 56

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

---

- Banco Itaú:

Em março de 2011 a empresa CDG Centro Comercial Ltda. emitiu uma cédula de crédito bancário no valor de R\$ 40.000 cujo credor é o Banco Itaú Unibanco S.A., para construção do Boulevard Shopping Campos. Como garantia, a Companhia deu em hipoteca o Boulevard Shopping Campos, cessão fiduciária dos recebíveis da Boulevard Shopping Campos, cessão fiduciária das quotas da CDG e fiança da Companhia.

Em outubro de 2013 a empresa CDG Centro Comercial Ltda. aditou a cédula de crédito bancário no valor de R\$ 37.472 cujo credor é o Banco Itaú Unibanco S.A. com vencimento em abril de 2024. O financiamento foi destinado a expansão do Shopping Boulevard Campos. Como garantia, a Companhia deu em hipoteca a expansão do Boulevard Shopping Campos, cessão fiduciária dos recebíveis da expansão do Boulevard Shopping Campos, cessão fiduciária das quotas da CDG e fiança da Companhia e da Renoir.

**Norte Shopping Belém Belém S.A.**

- Banco Bradesco:

Em agosto de 2011 a empresa Norte Shopping Belém S.A. assinou um contrato de financiamento com o Banco Bradesco S.A. no valor de R\$ 120.000 com objetivo de construir o Parque Shopping Belém. A amortização de principal e juros começará em abril de 2015. Como garantia, a Companhia deu em hipoteca o Parque Shopping, cessão fiduciária dos recebíveis do Parque Shopping e fiança da Companhia e dos sócios no empreendimento.

**Vértico Bauru Empreendimento Imobiliário S.A.**

- Banco Bradesco:

Em maio de 2012 a empresa Vértico Bauru Empreendimento Imobiliário S.A. assinou um contrato de financiamento com o Banco Bradesco S.A. no valor de R\$ 113.600 com objetivo de construir o Shopping Nações Bauru. A amortização de principal e juros começou em junho de 2014. Como garantia, a Companhia deu em hipoteca o Boulevard Shopping Nações, cessão fiduciária dos futuros recebíveis do Boulevard Shopping Nações e fiança da Companhia.

**Dali Empreendimentos e Participações S.A.**

- Banco Bradesco

Em setembro de 2012 a empresa Dali Empreendimentos e Participações S.A. firmou contrato de financiamento com Banco Bradesco S.A. no valor de R\$ 146.480 para aquisição do Shopping Center Taboão e uma parte do Shopping Center Carioca. Como garantia a Companhia alienou, em caráter fiduciário 40% do Shopping Taboão de propriedade da Dali, alienação fiduciária de 25% do Carioca Shopping de propriedade da Cezanne.

**Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda.**

- Banco Bradesco

Em outubro de 2012 a empresa Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda. firmou contrato de financiamento com Banco Bradesco S.A. no valor de R\$ 193.140 para aquisição do Carioca Shopping no Rio de Janeiro. Como garantia a Companhia alienou, em caráter fiduciário, 75% do Carioca Shopping de propriedade da Cezanne.

28 de 56



**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado****Tissiano Empreendimentos e Participações S.A.**

- Banco Bradesco

Em dezembro de 2012 a empresa Tissiano Empreendimentos e Participações S.A. firmou contrato de financiamento com Banco Bradesco S.A. no valor de R\$ 115.640 para aquisição de uma parcela do Shopping Caxias. Como garantia a Companhia alienou, em caráter fiduciário, 69% do Caxias Shopping de propriedade da Tissiano.

**Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda.**

- Gaia Securitizadora:

Em 31 de janeiro de 2013, a Companhia concretizou a aquisição da Tarsila (Ex-LGR Empreendimentos e Participações Ltda.) e por consequência fez a assunção das CCI's emitidas em 10 de julho de 2010 pela última. O valor total da captação foi de R\$ 87.321, aproximadamente. O lastro dessa operação é a locação, com prazo de 178 meses, da participação da Tarsila no condomínio Naciguat (22,36%). Em representação dos créditos imobiliários decorrentes dos mencionados contratos de locação, a Cia emitiu CCI, cedendo-as onerosamente à Gaia Securitizadora S.A., que as usou como lastro para a emissão da 7ª série da 4ª emissão de CRI da emissora. Como garantia a Companhia alienou, em caráter fiduciário, os direitos creditórios sobre 22,36% do Naciguat, alienação fiduciária pela Malfatti de direito real de superfície sobre 22,36% do Naciguat e pela Tarsila do direito sobre o solo de 22,36% do Naciguat.

**Bazille Empreendimentos e Participações Ltda.**

- Banco Bradesco

Em agosto de 2013 a empresa Bazille Empreendimentos e Participações Ltda. firmou contrato de financiamento com Banco Bradesco S.A. no valor de R\$ 40.641 para construção do Shopping Parangaba. Como garantia a Companhia deu em hipoteca o Parangaba Shopping, cessão fiduciária dos recebíveis do Parangaba Shopping e fiança da Companhia.

**16 Impostos e contribuições a recolher**

|                     | <b>Aliansce consolidado</b> |                                | <b>Aliansce</b>             |                                    |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
|                     | <b>31 de março<br/>2016</b> | <b>31 de dezembro<br/>2015</b> | <b>31 de<br/>março 2016</b> | <b>31 de<br/>dezembro<br/>2015</b> |
| PIS/COFINS          | 10.988                      | 12.839                         | 1.062                       | 1.274                              |
| ISS                 | 1.057                       | 1.186                          | 263                         | 222                                |
| Imposto de renda    | 3.567                       | 10.767                         | 24                          | 27                                 |
| Contribuição social | 1.438                       | 4.070                          | 186                         | 143                                |
| Outros              | 15.681                      | 5.424                          | 5.265                       | 2.434                              |
|                     | <b>32.731</b>               | <b>34.286</b>                  | <b>6.800</b>                | <b>4.100</b>                       |
| Circulante          | 25.612                      | 27.052                         | 6.493                       | 3.793                              |
| Não circulante      | 7.119                       | 7.234                          | 307                         | 307                                |

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016**  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**17 Receitas diferidas**

|                          | Aliansce consolidado |                        |                     | Aliansce               |
|--------------------------|----------------------|------------------------|---------------------|------------------------|
|                          | 31 de março<br>2016  | 31 de dezembro<br>2015 | 31 de março<br>2016 | 31 de dezembro<br>2015 |
| Cessão de direito de uso | 26.325               | 28.039                 | 3.416               | 3.277                  |
| Aluguéis antecipados     | 147                  | 234                    | 32                  | 32                     |
|                          | <u>26.472</u>        | <u>28.273</u>          | <u>3.448</u>        | <u>3.309</u>           |

A receita diferida compreende o reconhecimento da cessão de direito de uso (CDU), apropriados ao resultado pelo prazo de contrato de aluguel, bem como os aluguéis antecipados e demais itens pertinentes.

**18 Depósitos judiciais e Provisão para contingências**

A Companhia e suas controladas são, em parte significativa de seus empreendimentos, condôminos em condomínios edilícios, que se caracterizam pela coexistência de unidades autônomas e áreas comuns, titularizadas por mais de um coproprietário, segundo convenção previamente estabelecida. Caso surjam contingências nesses shopping centers, os respectivos condomínios serão responsáveis pelo pagamento dos valores de tais contingências.

Especificamente em relação ao Via Parque Shopping, a participação da Companhia é detida por um fundo de investimento imobiliário que é o responsável pelas contingências existentes no referido shopping. Em ambas as hipóteses, caso eventualmente não haja recursos próprios dos condomínios dos shopping centers ou do fundo para efetuar o pagamento destas contingências é necessário fazer uma chamada de recursos de todos os condôminos/quotistas do condomínio/fundo. Caso os condomínios não disponham dos recursos necessários para fazer eventuais pagamentos devidos, a Companhia e suas controladas podem ser, na qualidade de condôminos, obrigadas a arcar com essas despesas.

Adicionalmente, como parte do processo de aquisição de seus empreendimentos, a Companhia e suas controladas podem estar sujeitas à responsabilidade solidária e/ou subsidiária em eventuais pleitos tanto de natureza trabalhista, previdenciária, fiscal, cível, entre outros, envolvendo desembolso financeiro ou a cessão de garantias sob a forma de bens e direitos. Com o intuito de minimizar esses riscos, a Companhia celebra instrumentos de indenização de obrigações, nos quais os antigos acionistas/quotistas dos empreendimentos adquiridos comprometem-se a reembolsar a Companhia e suas controladas por eventuais perdas que possam ser sofridas referentes a fatos gerados antes da data de aquisição do empreendimento. A administração monitora eventuais riscos dessa natureza e, baseada no amparo legal de seus assessores jurídicos, considera não haver riscos significativos na data-base dessas demonstrações financeiras que não possam ser mitigados através de mecanismos legais existentes e/ou da liquidação fiduciária de valores não significativos.

O saldo de provisão para contingências é como segue:

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.**
**Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016**  
 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

|                                | <b>Aliansce consolidado</b> |                          |                     |                            |                          |                     |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------|
|                                | <b>31 de março 2016</b>     |                          |                     | <b>31 de dezembro 2015</b> |                          |                     |
|                                | <b>Provisão</b>             | <b>Depósito judicial</b> | <b>Líquido</b>      | <b>Provisão</b>            | <b>Depósito judicial</b> | <b>Líquido</b>      |
| Processo PIS e COFINS IPTU (1) | 3.642<br>42.190             | (6.145)<br>(59.471)      | (2.503)<br>(17.281) | 3.642<br>42.190            | (6.145)<br>(58.226)      | (2.503)<br>(16.036) |
| <b>Ativo não circulante</b>    |                             |                          | <b>(19.784)</b>     |                            |                          | <b>(18.539)</b>     |
| Outras                         | 2.932                       | (862)                    | 2.070               | 2.712                      | (565)                    | 2.147               |
| <b>Passivo não circulante</b>  |                             |                          | <b>2.070</b>        |                            |                          | <b>2.147</b>        |
| <b>Total</b>                   | <b>48.764</b>               | <b>(66.478)</b>          | <b>(17.714)</b>     | <b>48.544</b>              | <b>(64.936)</b>          | <b>(16.392)</b>     |

A movimentação da provisão para contingência e dos depósitos judiciais é como segue:

|                                    | <b>Aliansce Consolidado</b>        |                |               |                            |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------|---------------|----------------------------|
|                                    | <b>Provisão para contingências</b> |                |               |                            |
|                                    | <b>31 de dezembro 2015</b>         | <b>Adições</b> | <b>Baixas</b> | <b>31 de março 2016</b>    |
| Processo PIS e COFINS              | 3.642                              |                |               | 3.642                      |
| Provisão para contingências - IPTU | 42.190                             |                |               | 42.190                     |
| Outras                             | 2.712                              | 220            |               | 2.932                      |
|                                    | <b>48.544</b>                      | <b>220</b>     |               | <b>48.764</b>              |
|                                    | <b>31 de dezembro 2014</b>         | <b>Adições</b> | <b>Baixas</b> | <b>31 de dezembro 2015</b> |
|                                    | 3.642                              |                |               | 3.642                      |
|                                    | 33.601                             | 8.738          | (149)         | 42.190                     |
| Outras                             | 3.174                              | 2              | (464)         | 2.712                      |
|                                    | <b>40.417</b>                      | <b>8.740</b>   | <b>(613)</b>  | <b>48.544</b>              |

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016**  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

|                                    | <b>Aliansce Consolidado</b>    |                |                                |
|------------------------------------|--------------------------------|----------------|--------------------------------|
|                                    | <b>Depósito judicial</b>       |                |                                |
|                                    | <b>31 de dezembro<br/>2015</b> | <b>Adições</b> | <b>31 de março<br/>2016</b>    |
| Processo PIS e COFINS              | (6.145)                        |                | (6.145)                        |
| Provisão para contingências - IPTU | (58.226)                       | (1.245)        | (59.471)                       |
| Outras                             | (565)                          | (297)          | (862)                          |
|                                    | <u>(64.936)</u>                | <u>(1.542)</u> | <u>(66.478)</u>                |
|                                    | <b>31 de dezembro<br/>2014</b> | <b>Adições</b> | <b>31 de dezembro<br/>2015</b> |
| Processo PIS e COFINS              | (5.825)                        | (320)          | (6.145)                        |
| Provisão para contingências - IPTU | (53.611)                       | (4.615)        | (58.226)                       |
| Outras                             | (671)                          | (29)           | (565)                          |
|                                    | <u>(60.107)</u>                | <u>(4.964)</u> | <u>(64.936)</u>                |

- (1) Desde o ano de 2007, a Companhia passou a impugnar administrativamente o valor venal atribuído pelo Município do Rio de Janeiro ao imóvel que compõe o Carioca shopping para os exercícios 2002 a 2014. Com o final da discussão em âmbito administrativo, a Companhia decidiu continuar o questionamento pela via judicial e com o objetivo de suspender a exigibilidade de todos os débitos enquanto pendente a decisão final do processo, a Companhia realizou o depósito judicial complementar dos débitos em questão, a fim de que tais depósitos, juntamente com os pagamentos e depósitos administrativos já existentes, passassem a cobrir a integralidade dos créditos tributários exigidos pelo Município.

A provisão constituída em relação ao valor do depósito levou em consideração não só os acréscimos moratórios legalmente aplicáveis ao IPTU do Município do Rio de Janeiro, mas também foi influenciado pela decisão favorável transitada em julgado que, em relação aos exercícios de 2002 a 2006, excluiu todas as multas e limitou os juros moratórios ao patamar máximo de 30%.

**Contingências com risco de perda possível**

Com base na opinião dos assessores jurídicos, não há contingências significativas, cíveis, tributárias e/ou trabalhistas classificadas como de risco possível em 31 de março de 2016.

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado****19 Imposto de renda e contribuição social**

Em 31 de março de 2016, a Companhia acumulava prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social de R\$ 308.207 no Consolidado e R\$ 100.786 na Controladora. A Companhia constituiu ativos fiscais diferidos sobre o prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social em suas subsidiárias que apresentam projeção de lucro tributável nos próximos 10 anos, no montante de R\$ 48.851 no Consolidado. Para a parcela remanescente a Companhia não constituiu ativos fiscais diferidos, pois não possui expectativa de futuros lucros tributáveis e, adicionalmente, não há um histórico de aproveitamento de tais benefícios fiscais na controladora e demais controladas.

Os ativos de impostos diferidos são reconhecidos para os prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social na proporção da probabilidade de realização do respectivo benefício fiscal por meio do lucro tributável futuro. O Grupo não reconheceu ativos de impostos de R\$ 41.991 (31 de dezembro de 2015 - R\$ 38.446) com relação a prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social no montante de R\$ 125.610 (31 de dezembro de 2015 - R\$ 113.076), que podem ser compensados com lucro tributável futuro.

**(i) Ativos e passivos fiscais diferidos**

|                                                                         | <b>Aliansce consolidado</b> |                                |                             |                                |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
|                                                                         | <b>Ativos</b>               |                                | <b>Passivo</b>              |                                |
|                                                                         | <b>31 de março<br/>2016</b> | <b>31 de dezembro<br/>2015</b> | <b>31 de março<br/>2016</b> | <b>31 de dezembro<br/>2015</b> |
| Revisão da vida útil dos ativos                                         | 49                          | 49                             | (44.334)                    | (41.862)                       |
| Contas a receber - ajuste aluguel linear                                | 1.644                       | 1.644                          | (14.675)                    | (14.675)                       |
| Capitalização de juros                                                  | 796                         | 796                            | (23.594)                    | (23.476)                       |
| Avaliação a valor justo de swap                                         | 1.397                       | 1.353                          |                             |                                |
| Combinação de negócios e aquisição de participação de não controladores |                             |                                | (4.663)                     | (4.663)                        |
| Baixa do ativo diferido e reversão da amortização do ativo diferido     | 1.084                       | 1.084                          | (2.025)                     | (2.025)                        |
| Amortização do ágio mais valia dos ativos                               | 9.641                       | 10.383                         | (4.904)                     | (4.904)                        |
| Amortização do ágio rentabilidade futura                                |                             |                                | (43.997)                    | (43.023)                       |
| Aprop. Desp. Adm pre-operacionais                                       | 1.316                       | 1.509                          |                             |                                |
| Aprop. Desp. Finan pre-operacional                                      | 1.339                       | 1.412                          |                             |                                |
| Aprop. Receita Finan pré-operacional                                    |                             |                                | (1.305)                     | (1.389)                        |
| PCLD                                                                    | 6.294                       | 5.285                          | (27.860)                    | (27.860)                       |
| Diferimento do Ganho na Venda da Rodin + Osasco                         | 247                         | 247                            |                             |                                |
| Prejuízos fiscais e base negativa de CSLL                               | 45.533                      | 45.562                         | (52)                        |                                |
| Outros                                                                  | 2.274                       | 2.274                          | 8.458                       | 8.645                          |
| Ajuste CDU                                                              | 3.339                       | 3.527                          |                             |                                |
| Efeito dos ajustes relacionado à torre comercial                        |                             | 16.496                         | 18.688                      |                                |
| Efeito Via Parque                                                       | 1.119                       | 936                            |                             |                                |
|                                                                         | <b>76.072</b>               | <b>92.557</b>                  | <b>(140.263)</b>            | <b>(155.232)</b>               |

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016**  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Saldo líquido de R\$ 64.191 apresentado no passivo não circulante em 31 de março de 2016 (R\$ 62.675 em 31 de dezembro de 2015).

|                                                  | <b>Aliansce</b>             |                                |                                 |                                |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
|                                                  | <b>Ativos</b>               |                                | <b>Passivos</b>                 |                                |
|                                                  | <b>31 de março<br/>2016</b> | <b>31 de dezembro<br/>2015</b> | <b>31 de<br/>março<br/>2016</b> | <b>31 de dezembro<br/>2015</b> |
| Revisão da vida útil dos ativos                  |                             |                                | (2.740)                         | (2.514)                        |
| Avaliação a valor justo de swap                  | 1.397                       | 1.353                          |                                 |                                |
| Perda de crédito de liquidação duvidosa          | 243                         | 245                            |                                 |                                |
| Diferimento no ganho da venda de investimento    | 246                         | 247                            |                                 |                                |
| Amortização do ágio mais valia dos ativos        | 5.103                       | 4.859                          |                                 |                                |
| Ganho valor justo do Via Parque e Acapurana      |                             |                                | (27.860)                        | (27.860)                       |
| Efeito dos ajustes relacionado à torre comercial |                             | 21.040                         | 24.156                          |                                |
| Ajuste CDU                                       |                             |                                | (437)                           | (437)                          |
|                                                  | <b>6.989</b>                | <b>27.744</b>                  | <b>(6.881)</b>                  | <b>(30.811)</b>                |

Saldo líquido de R\$ 108 apresentado no ativo não circulante em 31 de março de 2016 (R\$ 3.067 em 31 de dezembro de 2015 no passivo não circulante).

Os saldos apresentados nesta nota foram demonstrados por natureza. Para fins de divulgação, ajustamos os saldos apresentados nos Balanços Patrimoniais para refletirem a posição líquida entre ativos e passivos fiscais diferidos.

**(ii) Reconciliação da taxa efetiva**

A conciliação da despesa de imposto de renda e da contribuição social, calculados pelas alíquotas previstas na legislação tributária, para os seus valores correspondentes na demonstração do resultado, nos períodos findos em 31 de março de 2016 e 2015, é como segue:

|                                                                              | <b>Aliansce consolidado</b>    |                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------|
|                                                                              | <b>31 de março<br/>de 2016</b> | <b>31 de março de<br/>2015<br/>(reapresentado)</b> |
| <b>Reconciliação da taxa efetiva do imposto</b>                              |                                |                                                    |
| <b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>                 | 4.452                          | 7.567                                              |
| Alíquota fiscal combinada - Empresas do Lucro Real                           | <b>34%</b>                     | <b>34%</b>                                         |
| <b>Imposto de renda e contribuição social pela alíquota fiscal combinada</b> | <b>(1.514)</b>                 | <b>(2.573)</b>                                     |
| <b>Adições:</b>                                                              |                                |                                                    |
| Provisões e outras despesas não dedutíveis                                   | (3.531)                        | (2.414)                                            |
| Distribuição de juros sobre capital próprio                                  | (1.357)                        |                                                    |
| Efeito de prejuízos fiscais corrente não utilizados                          | (6.743)                        | (8.921)                                            |
| Efeitos da tributação sobre o fundo de investimento imobiliário Via Parque   | (1.072)                        | (1.301)                                            |
| <b>Exclusões:</b>                                                            |                                |                                                    |
| Equivalência patrimonial                                                     | 3.280                          | 1.954                                              |
| Ajuste líquido Leis nº 11.638/07 e 11.941/09                                 |                                | 4.668                                              |
| Outras exclusões/adições                                                     | 129                            | 603                                                |
| Compensação de prejuízos fiscais                                             | 1.778                          | 23                                                 |
| Efeito fiscal das empresas optantes pelo lucro presumido                     | <b>3.118</b>                   | <b>2.734</b>                                       |
| <b>Imposto de renda e contribuição social no resultado do trimestre</b>      | <b>(5.912)</b>                 | <b>(5.227)</b>                                     |

34 de 56

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016**  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

|                                                                                              | <b>Aliansce consolidado</b>    |                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------|
|                                                                                              | <b>31 de março<br/>de 2016</b> | <b>31 de março de<br/>2015<br/>(reapresentado)</b> |
| <b>Reconciliação da taxa efetiva do imposto</b>                                              |                                |                                                    |
| <b>Imposto de renda e contribuição social:</b>                                               |                                |                                                    |
| Despesa de imposto de renda e contribuição social correntes                                  | (4.396)                        | (6.520)                                            |
| Despesa de imposto de renda e contribuição social diferidos                                  | (1.516)                        | 1.293                                              |
| <b>Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado</b> | <b>(5.912)</b>                 | <b>(5.227)</b>                                     |
| <b>Alíquota fiscal efetiva total</b>                                                         | <b>(132,78%)</b>               | <b>(69,08%)</b>                                    |
|                                                                                              | <b>Aliansce</b>                |                                                    |
|                                                                                              | <b>31 de março<br/>de 2016</b> | <b>31 de março de<br/>2015<br/>(reapresentado)</b> |
| <b>Reconciliação da taxa efetiva do imposto</b>                                              |                                |                                                    |
| <b>Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social</b>                              | <b>(6.150)</b>                 | <b>(3.173)</b>                                     |
| Alíquota fiscal combinada - Empresas do Lucro Real                                           | 34%                            | 34%                                                |
| <b>Imposto de renda e contribuição social pela alíquota fiscal combinada</b>                 | <b>2.091</b>                   | <b>1.079</b>                                       |
| <b>Adições</b>                                                                               |                                |                                                    |
| Provisões e outras despesas não dedutíveis                                                   | (1.741)                        | (1.791)                                            |
| Distribuição de juros sobre capital próprio                                                  | (1.357)                        |                                                    |
| Efeitos da tributação sobre o fundo de investimento imobiliário Via Parque                   | (1.072)                        | (1.302)                                            |
| Efeito de Prejuízos fiscais não utilizados correntes                                         | (3.026)                        | (4.040)                                            |
| Ajuste líquido Lei nº 11.638/07 e 11.941/09                                                  |                                | (399)                                              |
| <b>Exclusões</b>                                                                             |                                |                                                    |
| Equivalência patrimonial                                                                     | 8.280                          | 8.936                                              |
| <b>Imposto de renda e contribuição social no resultado do trimestre</b>                      | <b>3.175</b>                   | <b>2.483</b>                                       |
| <b>Imposto de renda e contribuição social:</b>                                               |                                |                                                    |
| Despesa de imposto de renda e contribuição social diferidos                                  | 3.175                          | 2.483                                              |
| <b>Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado</b> | <b>3.175</b>                   | <b>2.483</b>                                       |
| <b>Alíquota fiscal efetiva total</b>                                                         | <b>(51,63%)</b>                | <b>(78,25%)</b>                                    |

**20 Patrimônio líquido****(a) Capital social**

Em 31 de março de 2016, o capital social da Aliansce de R\$ 1.413.854 está representado por 162.735.921 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (31 de dezembro de 2015: R\$ 1.413.854 com 162.735.921 ações ordinárias e sem valor nominal).

**(b) Reservas****Reserva de capital**

Refere-se ao plano de remuneração baseado em opções de compra de ações outorgado pelo Conselho

35 de 56

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

---

de Administração aos administradores, empregados e prestadores de serviços ou de outras sociedades sob o controle do Grupo, ou condomínios edifícios dos shopping centers que a Companhia administra ou detém participação.

A Reserva de Capital só pode ser utilizada para resgate ou reembolso de ações, absorção de prejuízos, pagamentos de dividendos preferenciais ou outras hipóteses legais. Em 31 de março de 2016 o montante desta reserva era de R\$ 21.586 (R\$ 20.999 em 31 de dezembro de 2015).

**Reserva legal**

De acordo com o estatuto social da Companhia, 5% do lucro líquido do exercício será destinado à reserva legal até que a mesma atinja 20% do capital social. Seu saldo em 31 de março de 2016 era de R\$ 34.036 (31 de dezembro de 2015 - R\$ 34.036).

**Reserva de lucros a realizar**

No exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do estatuto social da Companhia ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros não realizados.

Considera-se realizada a parcela do lucro líquido do exercício que exceder a soma dos seguintes valores:

- (i) O resultado líquido positivo da equivalência patrimonial.
- (ii) O lucro, rendimento ou ganho líquidos em operações ou contabilização de ativo e passivo pelo valor justo, cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social.

Em 31 de março de 2016 o saldo de lucros não realizados corresponde a R\$ 49.403, mantendo-se inalterado desde o encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2015.

**Reserva de retenção de lucros**

Em 31 de março de 2016, a Companhia procedeu a retenção de parcela de lucros no montante de R\$ 308.348 (R\$ 308.348 em 31 de dezembro 2015). Dessa forma, a Administração da Companhia manteve o referido montante dos lucros apurados retidos pela Companhia de forma a atender aos projetos de investimentos previstos em seu orçamento de capital.

Conforme estabelecido pelo artigo 199 da Lei das Sociedades por Ações, o saldo das reservas de lucros (excetuadas as reservas para contingências, de incentivos fiscais e de lucros a realizar) não poderá ultrapassar o capital social da Companhia, que em 31 de março de 2015 corresponde a R\$ 1.413.854.

**Remuneração ao acionista**

O estatuto social da Companhia determina a distribuição de um dividendo mínimo obrigatório de 25% do resultado no exercício líquido da reserva legal na forma da lei.

Em 29 de abril de 2016, foi aprovado pela Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária o pagamento de dividendos no valor de R\$ 33.720, por meio de dividendos e juros sobre capital próprio.



**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016**  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**Gastos com emissão de ações e opção de ações outorgadas**

Mensalmente a Companhia reconhece, de acordo com o CPC 10 (R1) aprovado pela Deliberação CVM 650/10, a parcela referente a apropriação do valor justo na data da outorga das opções de compra de ações outorgadas aos executivos e funcionários indicados pela diretoria. Vide detalhes na nota explicativa 28.

**Resultado por ação****Resultado básico por ação**

O Resultado básico por ação é calculado mediante a divisão do prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o período.

|                                                     | <b>31 de março 2016</b> | <b>31 de março 2015<br/>(reapresentado)</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Resultado básico por ação</b>                    | <b>Ordinárias</b>       | <b>Ordinárias</b>                           |
| Prejuízo atribuível aos acionistas controladores    | (2.975)                 | (690)                                       |
| Quantidade de ações (em milhares) – média ponderada | 162.736                 | 159.061                                     |
| Ações em tesouraria (em milhares) – média ponderada | (718)                   |                                             |
|                                                     | <u>162.018</u>          | <u>159.061</u>                              |
| Resultado básico por ação                           | <u>(0,0184)</u>         | <u>(0,0043)</u>                             |

**Resultado diluído por ação**

O Resultado diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas, correspondentes no programa de Opção de compra de ações.

|                                                                   | <b>31 de março 2016</b> | <b>31 de março 2015<br/>(reapresentado)</b> |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Resultado diluído por ação</b>                                 | <b>Ordinárias</b>       | <b>Ordinárias</b>                           |
| Prejuízo atribuível aos acionistas controladores                  | (2.975)                 | (690)                                       |
| Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada               | 162.736                 | 159.061                                     |
| Ações em tesouraria (em milhares) – média ponderada               | (718)                   |                                             |
|                                                                   | <u>162.018</u>          | <u>159.061</u>                              |
| Opção de compra de ações (em milhares)                            | 3.440                   | 7.115                                       |
| Quantidade de ações (em milhares) em circulação - média ponderada | <u>165.458</u>          | <u>166.176</u>                              |
| Resultado diluído por ação                                        | <u>(0,0180)</u>         | <u>(0,0042)</u>                             |

**Ações em tesouraria**

O saldo de ações em tesouraria em 31 de março de 2016 é de 717.800 ações (717.800 ações em 31 de dezembro de 2015) no montante de R\$ 8.430 (31 de dezembro de 2015 – R\$ 8.430).

As ações em tesouraria foram adquiridas a um custo médio ponderado de R\$ 11,74 (valor em reais), a um custo mínimo de R\$ 10,31 (valor em reais), e a um custo máximo de R\$ 12,51 (valor em reais).

37 de 56

## Notas Explicativas

### Aliansce Shopping Centers S.A.

#### Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 31 de março de 2016 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

---

O preço de fechamento das ações calculado com base na última cotação anterior ao encerramento do período foi de R\$ 12,81 (valor em reais).

#### 21 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

A Companhia pode estar exposta aos seguintes riscos de acordo com a sua atividade:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez;
- Risco de mercado;
- Risco operacional.

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia aos riscos mencionados, os objetivos da Companhia, políticas para seu gerenciamento de risco, e o gerenciamento de capital da Companhia. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras.

##### Risco de crédito

O risco de crédito da Companhia se caracteriza pelo não cumprimento, por um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro, de suas obrigações contratuais. As operações da Companhia estão relacionadas à locação de espaços comerciais e à administração de shopping centers. Os contratos de locação são regidos pela Lei de locações, e a carteira de clientes, além de diversificada, é constantemente monitorada com o objetivo de reduzir perdas por inadimplência. Os contratos de locação podem possuir a figura do fiador o que mitiga o risco de crédito da Companhia.

Os contos a receber de aluguéis e outros créditos são relacionados principalmente aos lojistas dos shoppings de onde a Companhia detém participação. A Companhia estabelece uma provisão para redução ao valor recuperável que representa sua estimativa de perdas incorridas com relação às contas a receber de clientes e outros créditos e investimentos.

A Companhia monitora sua carteira de recebíveis periodicamente. Sua atividade de locação tem regras específicas em relação a inadimplência, o departamento de operações e departamento jurídico são ativos nas negociações junto aos devedores. O ponto comercial dos shoppings quando retomado ou devolvido é imediatamente renegociado com outro lojista.

A medida adotada para mitigar o risco de crédito é manter sempre uma boa qualidade de lojistas nos shoppings e uma área comercial ativa para um preenchimento imediato de qualquer potencial vacância no empreendimento.

Parte das receitas da Companhia tem risco de crédito muito baixo: receitas de estacionamento e receita com prestação de serviços.

A administração considera que a exposição máxima ao risco de crédito de seus ativos financeiros está representada pelos saldos de contas a receber registrados no balanço patrimonial da Companhia. O risco de crédito de seus clientes está estimado e divulgado na nota explicativa 9. Todo o caixa e equivalente de caixa estão aplicados em instituições financeiras com rating mínimo de "investment grade" emitida pelas maiores agências de rating globais (*Moody's, Austin, S&P, Fitch*) e por isso a Companhia não considera esses instrumentos como tendo risco de crédito significativo.

##### Risco de liquidez

As decisões de investimentos são tomadas a luz dos impactos dos mesmos nos fluxos de caixa de longo prazo (60/120 meses). A diretriz da Companhia é trabalhar com premissas de saldos mínimos

38 de 56

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016**  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

de caixa, que variam conforme o cronograma de investimentos, e de cobertura financeira das obrigações, onde a geração de caixa projetada tem que superar as obrigações contratadas (financiamento, obras, aquisições), mitigando assim o risco de refinanciamento de dívidas e obrigações. Para financiar os empreendimentos em construção, a Companhia busca estruturar junto ao mercado financeiro operações de longo prazo, com carência de modo a alinhá-la a geração de caixa esperada.

A seguir, estão os vencimentos contratuais de ativos e passivos financeiros incluindo pagamento de juros estimados e excluindo, se houver, o impacto da negociação de moedas pela posição líquida.

| Consolidado                                                                |                  |                           |                  |                |                |                |                  |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| 31 de março 2016                                                           | Valor contábil   | Fluxo de caixa contratual | 6 meses ou menos | 06-12 meses    | 01-02 anos     | 02-05 anos     | Mais de 5 anos   |
| <b>Passivos financeiros não derivativos</b>                                |                  |                           |                  |                |                |                |                  |
| Empréstimos e financiamentos                                               | 1.060.006        | 1.868.682                 | 85.384           | 89.829         | 181.736        | 565.298        | 946.435          |
| Fornecedores                                                               | 12.780           | 12.780                    | 12.780           |                |                |                |                  |
| Obrigações por compra de ativos                                            | 37.999           | 45.840                    | 11.504           | 5.353          | 4.310          | 24.673         |                  |
| Debêntures                                                                 | 154.862          | 217.751                   | 3.111            | 34.497         | 34.441         | 23.123         | 122.579          |
| CCIs                                                                       | 477.092          | 710.083                   | 64.426           | 66.867         | 136.227        | 300.176        | 142.387          |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial | 230.226          | 697.753                   |                  |                |                |                | 697.753          |
| <b>Passivos financeiros derivativos</b>                                    |                  |                           |                  |                |                |                |                  |
| Swap (CRI)                                                                 | 6.106            | 7.410                     | 825              | 1.207          | 3.509          | 1.869          |                  |
|                                                                            | <u>1.979.071</u> | <u>3.560.299</u>          | <u>178.030</u>   | <u>197.753</u> | <u>360.223</u> | <u>915.130</u> | <u>1.909.154</u> |
| Consolidado                                                                |                  |                           |                  |                |                |                |                  |
| 31 de dezembro 2015                                                        | Valor contábil   | Fluxo de caixa contratual | 6 meses ou menos | 06-12 meses    | 01-02 anos     | 02-05 anos     | Mais de 5 anos   |
| <b>Passivos financeiros não derivativos</b>                                |                  |                           |                  |                |                |                |                  |
| Empréstimos e financiamentos                                               | 1.072.078        | 1.898.458                 | 86.447           | 88.155         | 180.803        | 557.370        | 985.683          |
| Fornecedores                                                               | 18.911           | 18.911                    | 18.911           |                |                |                |                  |
| Obrigações por compra de ativos                                            | 40.943           | 47.302                    | 9.908            | 10.604         | 2.624          | 24.166         |                  |
| Debêntures                                                                 | 156.586          | 285.101                   | 10.534           | 27.325         | 35.885         | 26.790         | 184.567          |
| CCIs                                                                       | 488.731          | 726.483                   | 64.189           | 64.480         | 134.883        | 309.842        | 153.089          |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial | 223.379          | 671.114                   |                  |                |                |                | 671.114          |
| <b>Passivos financeiros derivativos</b>                                    |                  |                           |                  |                |                |                |                  |
| Swap (CRI)                                                                 | 5.978            | 7.416                     | 655              | 968            | 3.240          | 2.553          |                  |
|                                                                            | <u>2.006.606</u> | <u>3.654.785</u>          | <u>190.644</u>   | <u>191.532</u> | <u>357.435</u> | <u>920.721</u> | <u>1.994.453</u> |
| Controladora                                                               |                  |                           |                  |                |                |                |                  |
| 31 de março 2016                                                           | Valor contábil   | Fluxo de caixa contratual | 6 meses ou menos | 06-12 meses    | 01-02 anos     | 02-05 anos     | Mais de 5 anos   |
| <b>Passivos financeiros não derivativos</b>                                |                  |                           |                  |                |                |                |                  |
| Empréstimos e financiamentos                                               | 128.377          | 93.607                    | 5.014            | 5.068          | 9.408          | 31.701         | 42.416           |
| Fornecedores                                                               | 2.302            | 2.302                     | 2.302            |                |                |                |                  |
| Debêntures                                                                 | 154.862          | 217.751                   | 3.111            | 34.497         | 34.441         | 23.123         | 122.579          |
| CCIs                                                                       | 139.755          | 211.528                   | 16.285           | 17.355         | 36.163         | 92.750         | 48.975           |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial | 230.226          | 697.753                   |                  |                |                |                | 697.753          |
| <b>Passivos financeiros derivativos</b>                                    |                  |                           |                  |                |                |                |                  |
| Swap (CRI)                                                                 | 6.106            | 7.410                     | 825              | 1.207          | 3.509          | 1.869          |                  |
|                                                                            | <u>661.628</u>   | <u>1.230.351</u>          | <u>27.537</u>    | <u>58.127</u>  | <u>83.521</u>  | <u>149.443</u> | <u>911.723</u>   |

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

|                                                                            | Controladora   |                           |                  |             |            |            |                |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------|------------------|-------------|------------|------------|----------------|
| 31 de dezembro 2015                                                        | Valor contábil | Fluxo de caixa contratual | 6 meses ou menos | 06-12 meses | 01-02 anos | 02-05 anos | Mais de 5 anos |
| <b>Passivos financeiros não derivativos</b>                                |                |                           |                  |             |            |            |                |
| Empréstimos e financiamentos                                               | 128.662        | 95.244                    | 4.989            | 5.047       | 9.347      | 31.265     | 44.596         |
| Fornecedores                                                               | 6.678          | 6.644                     | 6.644            |             |            |            |                |
| Debêntures                                                                 | 156.586        | 285.101                   | 10.534           | 27.325      | 35.885     | 26.790     | 184.567        |
| CCIs                                                                       | 140.636        | 216.379                   | 16.172           | 16.216      | 34.705     | 95.497     | 53.789         |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial | 223.379        | 671.114                   |                  |             |            |            | 671.114        |
| <b>Passivos financeiros derivativos</b>                                    |                |                           |                  |             |            |            |                |
| Swap (CRI)                                                                 | 5.978          | 7.416                     | 655              | 968         | 3.240      | 2.553      |                |
|                                                                            | 661.919        | 1.281.898                 | 38.994           | 49.556      | 83.177     | 156.105    | 954.066        |

**Risco de mercado**

A Companhia assim como o segmento de varejo está exposta ao risco inflacionário, uma vez que este faz pressão na renda das famílias reduzindo assim o consumo no varejo. Nos modelos de projeção utilizados para determinação das estratégias da Companhia, diferentes níveis de inflação são utilizados de modo a se estabelecer cenários para o desenvolvimento da Companhia.

Outro risco a que a Companhia está exposta, é o aumento das taxas de juros, e dos índices de preço uma vez que a Companhia capta financiamentos indexados a estes. Contudo, com objetivo de mitigar esse efeito no médio e longo prazo, a Companhia sempre que possível opta por indexadores de baixa volatilidade de modo a poder estimar mais precisamente seus desembolsos futuros.

O Risco de Mercado é dividido em Risco Cambial, Risco de Taxa de Juros e Risco de Valor Justo.

**Risco cambial**

A Companhia não possui riscos cambiais uma vez que todas as transações de recebimentos e pagamentos são realizadas em moeda nacional. Adicionalmente, a Companhia também não possui ativos e passivos sujeitos à variação de moeda estrangeira.

**Risco de taxa de juros**

A Companhia contabiliza ativos financeiros a valor justo por meio de resultado e também possui um ativo financeiro derivativo swap cuja transação origina-se da operação de CRI que a Companhia celebrou com a subsidiária Nibal cujo montante captado foi de R\$ 200.000. Abaixo, a análise da exposição líquida da Companhia ao risco da taxa de juros:

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016**  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

|                                               | Valor contábil      |                        |                     |                        |
|-----------------------------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|
|                                               | Consolidado         |                        | Controladora        |                        |
|                                               | 31 de março<br>2016 | 31 de dezembro<br>2015 | 31 de março<br>2016 | 31 de dezembro<br>2015 |
| <b>Instrumentos financeiros de taxa juros</b> |                     |                        |                     |                        |
| Ativos financeiros                            | 93.089              | 120.620                | 52.392              | 84.172                 |
| Passivos financeiros                          | (1.972.965)         | (2.000.628)            | (655.523)           | (655.444)              |
|                                               | (1.879.876)         | (1.880.008)            | (603.130)           | (571.272)              |
| <b>Instrumentos financeiros derivativos</b>   |                     |                        |                     |                        |
| Ativos financeiros                            |                     |                        |                     |                        |
| Passivos financeiros                          | (6.106)             | (5.978)                | (6.106)             | (5.978)                |
|                                               | (6.106)             | (5.978)                | (6.106)             | (5.978)                |

**Análise de sensibilidade de taxa de juros**

A Instrução CVM nº 475 estabelece que as companhias abertas, em complemento ao disposto no CPC 40 que aborda sobre os Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação, devem divulgar quadro demonstrativo de análise de sensibilidade para os riscos de mercado considerados relevantes pela administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada período, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros derivativos.

**Ativo financeiro**

Os ativos financeiros estão concentrados em investimentos pós-fixados atrelados a variação do CDI. Esses ativos estão aplicados em fundos de investimento com a característica acima citada.

**Ativos e passivos financeiros (exposição por tipo de risco)**

Para cálculo da análise de sensibilidade a projeção anual das variáveis de risco foi feita com base na projeção de taxa de mercado, disponibilizada pelo Banco Central do Brasil. O cenário provável é o cenário trabalhado pela Administração e pode ser entendido como valor justo dos empréstimos, financiamentos, CCIs e Debêntures. Nos cenários II e III foram sensibilizadas as respectivas variáveis de risco em 25% e 50% de acordo com a orientação de instrução CVM 475. A taxa de desconto utilizada para análise de sensibilidade foi de 14,21%. A Administração não sensibiliza a variação de risco de TR, por entender que esta variável não é volátil, nem significativamente sensível a mudança de taxas de juros e quaisquer potenciais variações de 25% e 50% nesta taxa não têm impacto material no valor justo das dívidas da Companhia atreladas a TR.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade da administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 31 de março de 2016, assim como os valores dos indexadores utilizados nas projeções.

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

| <b>Aliansce consolidado</b>                                                |                          |                       |                             |                          |                           |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Operação</b>                                                            | <b>Variável de risco</b> | <b>Valor contábil</b> | <b>Cenário I (provável)</b> | <b>Cenário II (+25%)</b> | <b>Cenário III (+50%)</b> |
| CCI RB Capital I                                                           | Alta IPCA                | (52.396)              | (53.106)                    | (54.589)                 | (56.124)                  |
| CCI RB Capital II                                                          | Alta IPCA                | (90.390)              | (90.071)                    | (94.355)                 | (98.901)                  |
| Debêntures 100MM – Aliansce                                                | Alta TJLP                | (50.098)              | (49.566)                    | (50.432)                 | (51.284)                  |
| CRI Gaia – Tarsila                                                         | Alta IGP-DI              | (97.048)              | (97.313)                    | (103.285)                | (109.760)                 |
| Swap (CRI)                                                                 | Alta TR                  | (6.106)               | (6.106)                     | (6.631)                  | (7.159)                   |
| Aliansce (deb. 90 MM) – Vinci                                              | Alta IPCA                | (105.417)             | (79.236)                    | (85.713)                 | (92.790)                  |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial | Alta SELIC               | (230.226)             | (228.975)                   | (286.219)                | (343.462)                 |

| <b>Aliansce</b>                                                            |                          |                       |                             |                          |                           |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Operação</b>                                                            | <b>Variável de risco</b> | <b>Valor contábil</b> | <b>Cenário I (provável)</b> | <b>Cenário II (+25%)</b> | <b>Cenário III (+50%)</b> |
| CCI RB Capital I                                                           | Alta IPCA                | (52.396)              | (53.106)                    | (54.589)                 | (56.124)                  |
| CCI RB Capital II                                                          | Alta IPCA                | (90.390)              | (90.071)                    | (94.355)                 | (98.901)                  |
| Debêntures 100MM – Aliansce                                                | Alta TJLP                | (50.098)              | (49.566)                    | (50.432)                 | (51.284)                  |
| Swap (CRI)                                                                 | Alta TR                  | (6.106)               | (6.106)                     | (6.631)                  | (7.159)                   |
| Aliansce (deb 90MM) – Vinci                                                | Alta IPCA                | (105.417)             | (79.236)                    | (85.713)                 | (92.790)                  |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial | Alta SELIC               | (230.226)             | (228.975)                   | (286.219)                | (343.462)                 |

| <b>Cenário I (provável)</b> |             |             |             |                  |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
| <b>Indexador</b>            | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>Após 2018</b> |
| IPCA                        | 7,53%       | 6,12%       | 5,00%       | 5,00%            |
| CDI                         | 14,25%      | 12,88%      | 12,50%      | 12,00%           |
| TJLP                        | 7,50%       | 7,50%       | 7,50%       | 7,50%            |
| IGP-DI                      | 7,67%       | 5,50%       | 5,35%       | 5,70%            |
| IGP-M                       | 7,93%       | 5,74%       | 5,35%       | 5,00%            |

| <b>Cenário II (+ 25%)</b> |             |             |             |                  |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
| <b>Indexador</b>          | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>Após 2018</b> |
| IPCA                      | 9,41%       | 7,65%       | 6,25%       | 6,25%            |
| CDI                       | 17,81%      | 16,10%      | 15,63%      | 15,00%           |
| TJLP                      | 9,38%       | 9,38%       | 9,38%       | 9,38%            |
| IGP-DI                    | 9,59%       | 6,88%       | 6,69%       | 7,13%            |
| IGP-M                     | 9,91%       | 7,18%       | 6,69%       | 6,25%            |

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016**  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

| Indexador | Cenário III (+50%) |        |        |           |
|-----------|--------------------|--------|--------|-----------|
|           | 2016               | 2017   | 2018   | Após 2018 |
| IPCA      | 11,30%             | 9,18%  | 7,50%  | 7,50%     |
| CDI       | 21,38%             | 19,32% | 18,75% | 18,00%    |
| TJLP      | 11,25%             | 11,25% | 11,25% | 11,25%    |
| IGP-DI    | 11,51%             | 8,25%  | 8,03%  | 8,55%     |
| IGP-M     | 11,90%             | 8,61%  | 8,03%  | 7,50%     |

**Determinação do valor justo**

A administração considera que ativos e passivos financeiros não demonstrados nesta nota estão com valor contábil próximo ao valor justo.

Os valores justos dos ativos e passivos financeiros, juntamente com os valores contábeis apresentados no balanço patrimonial, são os seguintes:

|                                                                      |                | Consolidado      |             |                                        |             |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|-------------|----------------------------------------|-------------|
|                                                                      |                | 31 de março 2016 |             | 31 de dezembro 2015<br>(reapresentado) |             |
|                                                                      |                | Valor contábil   | Valor justo | Valor contábil                         | Valor justo |
| Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado |                | 93.089           | 93.089      | 120.620                                | 120.620     |
|                                                                      |                | 93.089           | 93.089      | 120.620                                | 120.620     |
| Ativos (passivos) mensurados pelo valor justo                        |                |                  |             |                                        |             |
| <i>Swaps</i>                                                         |                | (6.106)          | (6.106)     | (5.978)                                | (5.978)     |
|                                                                      |                | (6.106)          | (6.106)     | (5.978)                                | (5.978)     |
|                                                                      |                | Consolidado      |             |                                        |             |
|                                                                      |                | 31 de março 2016 |             | 31 de dezembro 2015<br>(reapresentado) |             |
|                                                                      |                | Valor contábil   | Valor justo | Valor contábil                         | Valor justo |
| Passivos mensurados pelo custo amortizado                            |                |                  |             |                                        |             |
| Empréstimos bancários garantidos                                     |                |                  |             |                                        |             |
| Instituição                                                          | Empresas       |                  |             |                                        |             |
| CCI - R\$ 200.000                                                    | Nibal          | 86.552           | 85.124      | 94.279                                 | 92.412      |
| CCI - R\$ 150.000                                                    | Belém          | 160.276          | 159.986     | 164.554                                | 162.837     |
| CCI RB Capital I                                                     | Aliansce       | 52.396           | 53.106      | 53.616                                 | 55.028      |
| CCI RB Capital II                                                    | Aliansce       | 90.390           | 90.071      | 90.174                                 | 88.898      |
| CCI - Gaia Sec.                                                      | Tarsila        | 97.048           | 97.313      | 96.385                                 | 92.731      |
| Bradesco                                                             | BH             | 95.854           | 94.305      | 98.390                                 | 96.913      |
| Itaú                                                                 | CDG            | 24.912           | 24.100      | 25.968                                 | 24.884      |
|                                                                      | Norte Shopping |                  | 150.898     |                                        |             |
| Bradesco                                                             | Belém          | 163.834          |             | 166.339                                | 151.561     |
| Bradesco                                                             | Vértico        |                  |             |                                        |             |
| Bradesco                                                             | Bauru          | 129.314          | 122.179     | 130.490                                | 121.705     |
| Bradesco                                                             | Cezanne        | 203.286          | 188.590     | 204.698                                | 187.325     |
| Bradesco                                                             | Dali           | 153.199          | 141.929     | 154.261                                | 140.970     |
| Santander II                                                         | Aliansce       | 58.687           | 54.598      | 59.478                                 | 54.626      |

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

|                                |          | Consolidado       |                |                                        |                |
|--------------------------------|----------|-------------------|----------------|----------------------------------------|----------------|
|                                |          | 31 de março 2016  |                | 31 de dezembro 2015<br>(reapresentado) |                |
|                                |          | Valor<br>contábil | Valor<br>justo | Valor<br>contábil                      | Valor<br>justo |
| Bradesco                       | Tissiano | 119.343           | 106.150        | 120.210                                | 105.389        |
| Debêntures 100MM               | Aliansce | 50.098            | 49.566         | 50.098                                 | 49.398         |
| Bradesco                       | Bazille  | 32.208            | 30.746         | 33.155                                 | 31.311         |
| Itaú BBA II                    | CDG      | 32.174            | 29.987         | 33.027                                 | 30.426         |
| Debêntures 3ª emissão          | Aliansce | 105.417           | 79.236         | 107.210                                | 83.544         |
| Itaú                           | Aliansce | 76.187            | 58.402         | 75.816                                 | 59.039         |
| Obrigações relacionadas a      | (Taboão) |                   |                |                                        |                |
| Propriedades para              |          |                   |                |                                        |                |
| investimento - torre comercial | Aliansce | 230.226           | 228.975        | 223.379                                | 223.815        |
| Total                          |          | 1.961.401         | 1.845.262      | 1.981.527                              | 1.852.812      |

|                                                  |  | Controladora      |                |                                        |                |
|--------------------------------------------------|--|-------------------|----------------|----------------------------------------|----------------|
|                                                  |  | 31 de março 2016  |                | 31 de dezembro 2015<br>(reapresentado) |                |
|                                                  |  | Valor<br>contábil | Valor<br>justo | Valor<br>contábil                      | Valor<br>justo |
| Ativos financeiros designados pelo valor         |  |                   |                |                                        |                |
| justo por meio de resultado                      |  | 52.392            | 52.392         | 84.172                                 | 84.172         |
|                                                  |  | 52.392            | 52.392         | 84.172                                 | 84.172         |
| <b>Ativos (passivos) mensurados pelo valor</b>   |  |                   |                |                                        |                |
| <b>justo</b>                                     |  |                   |                |                                        |                |
| Swaps                                            |  | (6.106)           | (6.106)        | (5.978)                                | (5.978)        |
|                                                  |  | (6.106)           | (6.106)        | (5.978)                                | (5.978)        |
| <b>Passivos mensurados pelo custo amortizado</b> |  |                   |                |                                        |                |
| Empréstimos bancários                            |  | 134.874           | 113.000        | 135.294                                | 113.663        |
| Debêntures                                       |  | 155.515           | 128.803        | 157.308                                | 132.942        |
| CRIs                                             |  | 142.786           | 143.177        | 143.790                                | 143.927        |
| Obrigações relacionadas a Propriedades           |  |                   |                |                                        |                |
| para investimento - torre comercial              |  | 230.226           | 228.975        | 223.379                                | 223.815        |
|                                                  |  | 663.401           | 613.955        | 659.771                                | 614.347        |

**Hierarquia de valor justo**

A tabela abaixo apresenta os instrumentos financeiros registrados pelo valor justo, utilizando um método de avaliação.

Os diferentes níveis foram definidos como a seguir:

- Nível 1 - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos;



**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016**  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

- Nível 2 - Inputs, exceto preços cotados, incluídas no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços);
- Nível 3 - Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

**Consolidado**

|                                                                      | <u>Nível 1</u> | <u>Nível 2</u> | <u>Total</u>   |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>31 de março de 2016</b>                                           |                |                |                |
| Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado | 67.234         | 25.855         | 93.089         |
| Ativos financeiros derivativos                                       |                | (6.106)        | (6.106)        |
| (-) Passivos financeiros derivativos                                 |                |                |                |
|                                                                      | <u>67.234</u>  | <u>19.749</u>  | <u>86.983</u>  |
| <b>31 de dezembro de 2015</b>                                        |                |                |                |
| Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado | 98.905         | 21.715         | 120.620        |
| Ativos financeiros derivativos                                       |                | (5.978)        | (5.978)        |
| (-) Passivos financeiros derivativos                                 |                |                |                |
|                                                                      | <u>98.905</u>  | <u>15.737</u>  | <u>114.642</u> |

**Controladora**

|                                                                      | <u>Nível 1</u> | <u>Nível 2</u> | <u>Total</u>  |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| <b>31 de março de 2016</b>                                           |                |                |               |
| Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado | 45.950         | 6.442          | 52.392        |
| Ativos financeiros derivativos                                       |                | (6.106)        | (6.106)       |
| (-) Passivos financeiros derivativos                                 |                |                |               |
|                                                                      | <u>45.950</u>  | <u>336</u>     | <u>46.286</u> |
| <b>31 de dezembro de 2015</b>                                        |                |                |               |
| Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado | 84.111         | 61             | 84.172        |
| Ativos financeiros derivativos                                       |                | (5.978)        | (5.978)       |
| (-) Passivos financeiros derivativos                                 |                |                |               |
|                                                                      | <u>84.111</u>  | <u>(5.917)</u> | <u>78.194</u> |

Não houve transferência entre os níveis 1, 2 e 3 durante o trimestre findo em 31 de março de 2016.

A Companhia não possuía em 31 de março de 2016 e 31 de dezembro de 2015 instrumentos financeiros de nível 3.

**Critérios, premissas e limitações utilizados  
no cálculo do valor justo**

Os valores justos estimados dos instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia e suas controladas foram apurados conforme descrito abaixo. Com exceção da operação de swap atrelada à operação de CCI e às Debêntures explicadas na nota explicativa 15, a Companhia e suas controladas não atuam no mercado de derivativos, assim como não há outros instrumentos financeiros derivativos registrados em 31 de março de 2016.

## Notas Explicativas

### Aliansce Shopping Centers S.A.

#### Notas explicativas da administração às informações trimestrais em 31 de março de 2016 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

---

#### Disponibilidades e aplicações financeiras

Os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis.

CDB, debêntures e compromissadas - avaliadas a valor justo baseado no valor provável de realização. Para as demais aplicações financeiras, o valor de mercado foi apurado com base nas cotações de mercado desses títulos; quando da inexistência, foram baseados nos fluxos de caixa futuros, descontadas as taxas médias de aplicação disponíveis.

#### Contas a receber de terceiros e empréstimos e financiamentos

Os saldos de financiamentos e de contas a receber de terceiros têm seus valores justos similares aos saldos contábeis.

#### Instrumentos financeiros derivativos

Os valores justos dos instrumentos de swap foram obtidos através da diferença entre os fluxos de pagamentos futuros das taxas de cada ponta e em seguida, o fluxo resultante foi descontado pela projeção anual da SELIC, disponibilizada pelo Banco Central. No swap TR x Pré, a Companhia tem em uma ponta TR+10,8% e na outra ponta 13% tendo sido utilizado a fórmula da Resolução 3.446 de 5 de março de 2007 do Conselho Monetário Nacional para projeção da TR futura.

#### Limitações

Os valores de mercado foram estimados na data do balanço, baseados em "informações relevantes de mercado". As mudanças nas premissas podem afetar significativamente as estimativas apresentadas.

O valor justo estimado para o instrumento financeiro derivativo contratado pela controlada da Companhia foi determinado por meio de informações disponíveis no mercado e de metodologias específicas de avaliações. Entretanto, um considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor justo de cada operação.

A Companhia efetuou a avaliação das operações financeiras a fim de estabelecer o valor justo do swap celebrado entre a Aliansce e sua controlada Nibal, cedido para a CIBRASEC e o swap atrelado a Debêntures emitidas pelo Itaú. Em 31 de março 2016 e 31 de dezembro de 2015, as operações encontram-se registradas a valor justo, e o ganho e a perda do trimestre foram registrados nas contas de resultado.

#### Risco operacional

Em virtude das receitas da Companhia serem diretamente relacionadas à capacidade de locar os espaços comerciais de seus empreendimentos, a Administração monitora periodicamente suas condições operacionais de modo a antecipar possíveis impactos. Para isso, na manutenção de seus empreendimentos, assim como nos novos desenvolvimentos e expansões, empresas especializadas com notória qualificação operacional são contratadas para acompanhamento do cronograma físico-financeiro e realização das obras e melhorias de modo a ter garantido o cumprimento do orçamento aprovado. Não obstante a comercialização dos espaços comerciais é realizada por uma equipe própria de modo a ter assegurado negociações com lojistas que sejam alinhadas com a estratégia de marketing e mix dos shopping centers.

Os riscos são revisados mensalmente pelas diretorias operacional e financeira que geram relatórios de acompanhamento. Caso sejam identificadas situações de desvio, revisões das estratégias da Companhia são submetidas para aprovação da diretoria para que sejam implantadas.

46 de 56

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016**  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

A Diretoria acompanha o desempenho dos shopping centers em operação e em desenvolvimento com base em um orçamento aprovado anualmente. Esse sistema permite acompanhar e validar previamente os desembolsos vis-à-vis o orçado assim como o desempenho financeiro e operacional dos investimentos, do mesmo modo que é acompanhado de perto a evolução da liquidez da Companhia com foco no curto e longo prazo.

**Gestão de capital**

A Diretoria Financeira, assim como as demais áreas, procura equilíbrio entre rentabilidade vis-à-vis o risco incorrido, de modo a não expor seu patrimônio nem sofrer com oscilações bruscas de preço ou mercado. Objetivando uma administração de capital saudável, a Companhia tem a política de preservar liquidez com o monitoramento próximo do fluxo de caixa de curto e longo prazo.

Não houve alteração quanto à política da administração de capital da Companhia em relação a exercícios anteriores e a Companhia e suas subsidiárias, controladas e controladas em conjunto não estão sujeitas a exigências externas impostas de Capital.

|                                                                            | <b>Consolidado</b>          |                                |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
|                                                                            | <b>31 de março<br/>2016</b> | <b>31 de dezembro<br/>2015</b> |
| Empréstimos e financiamentos                                               | 1.060.006                   | 1.072.078                      |
| Cédula de crédito imobiliário                                              | 477.092                     | 488.731                        |
| Obrigações por compra de ativos                                            | 37.999                      | 40.943                         |
| Debêntures                                                                 | 154.862                     | 156.586                        |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial | 230.226                     | 223.379                        |
| <b>Total</b>                                                               | <b>1.960.185</b>            | <b>1.981.717</b>               |
| (-) Caixa e equivalentes de caixa                                          | (15.720)                    | (15.425)                       |
| (-) Aplicações financeiras de curto prazo                                  | (93.089)                    | (120.620)                      |
| <b>Dívida líquida (A)</b>                                                  | <b>1.851.376</b>            | <b>1.845.672</b>               |
| <b>Total do patrimônio líquido (B)</b>                                     | <b>1.909.871</b>            | <b>1.912.335</b>               |
| Relação dívida líquida sobre patrimônio líquido ajustado (A/B)             | 96,94%                      | 96,51%                         |

**22 Receita líquida de aluguéis e prestação de serviços**

|                                     | <b>Aliansce consolidado</b> |                             | <b>Aliansce</b>             |                             |
|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Receita por natureza</b>         | <b>31 de março<br/>2016</b> | <b>31 de março<br/>2015</b> | <b>31 de março<br/>2016</b> | <b>31 de março<br/>2015</b> |
| Receitas de aluguel mínimo (1)      | 70.075                      | 72.685                      | 12.327                      | 12.186                      |
| Receitas de aluguel complementar    | 20.220                      | 17.972                      | 1.920                       | 1.837                       |
| Serviços prestados de administração | 13.482                      | 12.289                      | 14.733                      | 14.008                      |

47 de 56

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

|                                            |                |                |               |               |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| Cessão de direito de uso                   | 3.202          | 3.764          | 319           | 359           |
| Estacionamento                             | 22.561         | 19.984         | 1.668         | 1.025         |
| Aluguel bens próprios                      | 970            | 889            | 280           | 257           |
| Taxa de transferência                      | 28             | 157            | 10            | 19            |
| Impostos e contribuições e outras deduções | (13.148)       | (10.935)       | (2.357)       | (2.401)       |
|                                            | <u>117.390</u> | <u>116.805</u> | <u>28.900</u> | <u>27.290</u> |

- (1) A receita de aluguel mínimo está sendo contabilizada aplicando-se o método de aluguel linear, conforme diretrizes do CPC 06 (R1)- Operações de Arrendamento Mercantil.

**23 Custo de aluguéis e serviços**

| <b>Custo por natureza</b>                         | <b>Aliansce consolidado</b> |                                                 | <b>Aliansce</b>             |                                                 |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------|
|                                                   | <b>31 de março<br/>2016</b> | <b>31 de março<br/>2015<br/>(reapresentado)</b> | <b>31 de março<br/>2016</b> | <b>31 de março<br/>2015<br/>(reapresentado)</b> |
| Depreciação de propriedades                       | (13.033)                    | (13.497)                                        | (799)                       | (713)                                           |
| Amortização do ágio mais valia de ativos          | (2.688)                     | (2.741)                                         | (718)                       | (771)                                           |
| Custo de serviços prestados                       | (1.749)                     | (1.316)                                         | (927)                       | (589)                                           |
| Gastos com imóveis alugados                       | (4.226)                     | (5.017)                                         | (603)                       | (553)                                           |
| Custo de estacionamento                           | (4.326)                     | (5.297)                                         | (177)                       | (169)                                           |
| Custos operacionais de shoppings                  | (4.995)                     | (3.327)                                         | (292)                       | (1.491)                                         |
| Gastos com locação de fração ideal <sup>(1)</sup> |                             |                                                 | (12.629)                    | (10.570)                                        |
|                                                   | <u>(31.017)</u>             | <u>(31.195)</u>                                 | <u>(16.145)</u>             | <u>(14.856)</u>                                 |

- (1) Refere-se ao valor da locação pago pela Aliansce à Nibal pelo aluguel da fração ideal de 41,59% do Naciguat e 38% do Shopping Taboão, de propriedade da Nibal, conforme contrato de locação assinado entre as partes em 25 de setembro de 2008.

**24 Despesas com vendas, administrativas e gerais**

|                                              | <b>Aliansce consolidado</b> |                                             | <b>Aliansce</b>             |                                                 |
|----------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------|
|                                              | <b>31 de março<br/>2016</b> | <b>31 de março 2015<br/>(reapresentado)</b> | <b>31 de março<br/>2016</b> | <b>31 de março<br/>2015<br/>(reapresentado)</b> |
| Despesa com pessoal                          | (14.765)                    | (15.363)                                    | (14.561)                    | (15.196)                                        |
| Serviços profissionais                       | (2.557)                     | (2.312)                                     | (2.020)                     | (1.921)                                         |
| Despesas com ocupação                        | (453)                       | (562)                                       | (395)                       | (514)                                           |
| Depreciação e amortização                    | (1.143)                     | (916)                                       | (1.092)                     | (873)                                           |
| Despesas de utilidades e serviços            | (171)                       | (183)                                       | (128)                       | (145)                                           |
| Despesas Legais e tributárias                | (210)                       | (120)                                       | (109)                       | (54)                                            |
| Provisão para crédito de liquidação duvidosa | (7.220)                     | (3.052)                                     | (781)                       | (164)                                           |
| Outras despesas administrativas              | (603)                       | (603)                                       | (388)                       | (432)                                           |
|                                              | <u>(27.122)</u>             | <u>(23.111)</u>                             | <u>(19.474)</u>             | <u>(19.299)</u>                                 |

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016**  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**25 Resultado financeiro**

|                                                                                                             | <b>Aliansce consolidado</b> |                                                 | <b>Aliansce</b>             |                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------|
|                                                                                                             | <b>31 de março<br/>2016</b> | <b>31 de março<br/>2015<br/>(reapresentado)</b> | <b>31 de março<br/>2016</b> | <b>31 de março<br/>2015<br/>(reapresentado)</b> |
| <b>Despesas financeiras</b>                                                                                 |                             |                                                 |                             |                                                 |
| Juros de empréstimos, CCI e debêntures                                                                      | (40.053)                    | (47.364)                                        | (12.736)                    | (13.265)                                        |
| Ajuste a valor justo - <i>Swap</i> <sup>(1)</sup>                                                           | (128)                       | (411)                                           | (128)                       | (411)                                           |
| Resultado com instrumentos financeiros<br>derivativos                                                       | (326)                       |                                                 | (326)                       |                                                 |
| Variações monetárias passivas                                                                               | (10.997)                    | (14.166)                                        | (5.809)                     | (8.765)                                         |
| Outros                                                                                                      | (13.414)                    | (2.715)                                         | (1.836)                     | (807)                                           |
|                                                                                                             | <u>(64.918)</u>             | <u>(64.656)</u>                                 | <u>(20.835)</u>             | <u>(23.248)</u>                                 |
| <b>Receitas financeiras</b>                                                                                 |                             |                                                 |                             |                                                 |
| Juros – rendimento aplicações                                                                               | 3.188                       | 8.879                                           | 1.952                       | 7.190                                           |
| Res. c/inst. financ deriv - <i>Swap</i> <sup>(2)</sup>                                                      |                             | 869                                             |                             | 869                                             |
| Variações monetárias ativas                                                                                 | 173                         | 115                                             | 84                          |                                                 |
| Outros                                                                                                      | 964                         | 1.004                                           | 227                         | 142                                             |
|                                                                                                             | <u>4.325</u>                | <u>10.867</u>                                   | <u>2.263</u>                | <u>8.201</u>                                    |
| Juros sobre obrigações relacionadas a<br>Propriedades para investimento - torre<br>comercial <sup>(3)</sup> | (9.164)                     | (7.016)                                         | (9.164)                     | (7.016)                                         |
| <b>Resultado financeiro</b>                                                                                 | <u>(69.757)</u>             | <u>(60.805)</u>                                 | <u>(27.736)</u>             | <u>(22.063)</u>                                 |

- (1) Refere-se à contabilização do instrumento financeiro *swap* a valor de justo conforme OCPC 03.
- (2) Referem-se aos ganhos obtidos com o instrumento financeiro *swap* no pagamento de juros CRI de R\$ 200.000 da Nibal.
- (3) Refere-se a juros sobre obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial (detalhes nas Notas 5 e 12).

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado****26 Transações com partes relacionadas**

| Aliansce consolidado                                    |                    |                      |                        |                      |                      |                        |                      |
|---------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| 31 de março 2016                                        |                    |                      |                        | 31 de dezembro 2015  |                      |                        |                      |
|                                                         | Transação          | Ativo não circulante | Passivo não circulante | Transação/ resultado | Ativo não circulante | Passivo não circulante | Transação/ resultado |
| Controladas                                             |                    |                      |                        |                      |                      |                        |                      |
| Aliansce Shopping Centers S.A.                          | Serviços prestados |                      |                        | 3.011                |                      |                        | 10.145               |
| Aliansce Ass. Comercial Ltda.                           | Serviços prestados |                      |                        | 538                  |                      |                        | 1.780                |
| Aliansce Mall e Mídia Int. Loc. e Merch. Ltda.          | Serviços prestados |                      |                        | 1.200                |                      |                        | 3.610                |
| Controle em conjunto                                    |                    |                      |                        |                      |                      |                        |                      |
| Shopping da Bahia                                       |                    | 5.237                |                        | (912)                | 5.302                |                        | (2.775)              |
| Shopping Taboão                                         |                    | 122                  |                        | (582)                | 122                  |                        | (1.890)              |
| Santana Parque Shopping                                 |                    |                      |                        | (149)                |                      |                        | (489)                |
| Norte Shopping Belém                                    |                    |                      |                        | (156)                |                      |                        | (570)                |
| Boulevard Shopping Belo Horizonte                       |                    |                      |                        | (758)                |                      |                        | (2.509)              |
| Boulevard Shopping Belém                                |                    |                      |                        | (989)                |                      |                        | (3.388)              |
| Shopping Grande Rio                                     |                    |                      |                        | (233)                |                      |                        | (736)                |
| Parque Shopping Maceió                                  |                    |                      |                        | (341)                |                      |                        | (995)                |
| Shopping Parangaba                                      |                    |                      |                        | (138)                |                      |                        | (545)                |
| Boulevard Shopping Brasília                             |                    |                      |                        | (169)                |                      |                        | (554)                |
| Caxias Shopping                                         |                    |                      |                        | (175)                |                      |                        | (499)                |
| Boulevard Vila Velha                                    |                    |                      |                        | (65)                 |                      |                        | (255)                |
| West Plaza                                              |                    |                      |                        | (82)                 |                      |                        | (331)                |
| Status Construtora Ltda.                                |                    | 800                  |                        |                      | 800                  |                        |                      |
| Vértico Construtora Ltda.                               |                    |                      | 1.015                  |                      |                      | 1.015                  |                      |
| Outros                                                  |                    |                      | 416                    |                      | 51                   |                        |                      |
| Outras partes relacionadas                              |                    |                      |                        |                      |                      |                        |                      |
| CPPIB Salvador Participações Ltda.                      |                    |                      |                        |                      |                      | 258                    |                      |
|                                                         |                    | 2.717                |                        |                      | 2.633                |                        |                      |
|                                                         |                    | 8.876                | 1.431                  |                      | 8.908                | 1.273                  |                      |
| Aliansce                                                |                    |                      |                        |                      |                      |                        |                      |
| 31 de março 2016                                        |                    |                      |                        | 31 de dezembro 2015  |                      |                        |                      |
|                                                         |                    | Ativo não circulante | Passivo não circulante |                      | Ativo circulante     | Passivo não circulante |                      |
| Controladas                                             |                    |                      |                        |                      |                      |                        |                      |
| Nibal Participações Ltda. (1)                           |                    |                      |                        | 13.407               |                      |                        | 12.040               |
| Aliansce Estacionamentos Ltda.                          |                    | 2.237                |                        | 3.135                | 1.166                |                        | 1.838                |
| SDT 3 Centro Comercial Ltda.                            |                    |                      |                        | 312                  |                      |                        | 312                  |
| Aliansce Mall e Mídia Inter. Loc. E Merchandising Ltda. |                    |                      |                        |                      |                      |                        | 1.000                |
| Tarsila Empreendimentos e Participações S.A.            |                    |                      |                        |                      |                      |                        | 2.530                |
| Vértico Bauru Empreend. Imobil. S.A.                    |                    | 4                    | 1.015                  |                      | 4                    |                        | 4.945                |
| Matisse Participações S.A. (2)                          |                    |                      | 2.400                  |                      | 20                   |                        | 2.400                |
| Outros                                                  |                    | 160                  |                        |                      | 201                  |                        | 739                  |
| Outras partes relacionadas                              |                    |                      |                        |                      |                      |                        |                      |
| CPPIB Salvador Participações Ltda.                      |                    | 2.717                |                        |                      | 2.633                |                        |                      |
|                                                         |                    | 5.118                |                        | 20.269               | 4.024                |                        | 25.804               |

Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de março de 2016 e 31 de dezembro de 2015, bem como as transações que influenciaram os resultados dos períodos, relativas a operações com partes relacionadas, decorrem de transações entre a Companhia, entidades controladas em conjunto, controladas, coligadas e outras partes relacionadas, conforme a seguir:

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016**  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

- (1) A Companhia possui um contrato de locação com sua subsidiária integral Nibal (detentora de 41,59% do Condomínio Naciguat e 38,00% do Shopping Taboão), passando a ser titular no recebimento das receitas dos shoppings acima, por meio da operação que resultou na emissão de CCI no valor de R\$ 200.000, conforme divulgado na nota explicativa 15.
- (2) Em 27 de fevereiro de 2009, a Matisse locou da Boulevard Belém S.A. as frações ideais do Boulevard Shopping Belém, passando a ser titular no recebimento das receitas de aluguel do mesmo, por meio da operação que resultou na emissão de CCI no valor de R\$ 150.000, conforme divulgado na nota explicativa 15.

As transações/resultados referem-se à taxa de administração cobrada dos condomínios pelas administradoras Aliansce e Niad, as quais correspondem a um valor fixo mensal de, aproximadamente, de 1% a 5% do orçamento mensal do condomínio. Adicionalmente, contempla eventuais valores a pagar cobrados pelas administradoras quando da expansão dos shopping centers.

Os saldos abaixo referem-se a dividendos e juros sobre capital próprio a receber.

|                                              | <b>Aliansce</b>             |                                |
|----------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
|                                              | <b>31 de março<br/>2016</b> | <b>31 de dezembro<br/>2015</b> |
| Fundo de Invest. Imobil. Via Parque Shopping |                             | 99                             |
| Acapurana Participações Ltda.                | 1.500                       |                                |
| Nibal Participações Ltda.                    | 2.027                       |                                |
| Shopping Boulevard Belém S.A.                | 829                         |                                |
| CDG Centro Comercial Ltda                    | 1.218                       | 921                            |
| Matisse Participações S.A.                   | 316                         |                                |
| Boulevard Shopping S.A.                      | 4.170                       | 1.614                          |
| Outros                                       |                             |                                |
|                                              | <b>10.060</b>               | <b>2.634</b>                   |
| Circulante                                   | 10.060                      | 2.634                          |
| Não circulante                               |                             |                                |

**Remuneração de diretores e  
pessoal chave da Administração**

A remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores totalizou R\$ 2.184 no período findo em 31 de março de 2016 (31 de dezembro de 2015: R\$ 15.003). Neste valor estão englobados benefícios de curto prazo, que correspondem a: (i) *pro-labore* pago à diretoria e aos membros do Conselho de Administração; (ii) bônus pago à diretoria e (iii) outros benefícios, como plano de saúde.

A Companhia não efetuou pagamentos referentes a benefícios pós emprego, outros benefícios de longo prazo e benefícios de rescisão de contrato de trabalho.

A Companhia possui política de remuneração baseada em ações conforme divulgado em nota explicativa 28.

Adicionalmente, os empregados da Companhia possuem direito a ticket refeição e alimentação, plano de saúde e seguro de vida.

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016**  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**27 Avais e garantias**

A Companhia e/ou seus acionistas, na forma de garantidores de empréstimos e financiamentos assumidos pela Companhia e por algumas de suas controladas, prestaram fiança em valores proporcionais a suas participações nas controladas, no valor de R\$ 1.731.175.

O detalhamento dos contratos nos quais há garantias prestadas pela Companhia estão apresentados na nota 15.

**28 Plano de opção de compra de ações**

Em 12 de novembro de 2009, foi aprovado na Assembleia Geral Extraordinária o Plano de Opção de Compra de Ações para seus executivos ("Plano"), que foi alterado na Assembleia Geral Extraordinária de 28 de abril de 2011. O Plano estabelece que o Conselho de Administração poderá outorgar opções aos administradores, empregados e prestadores de serviços ou de outras sociedades sob o nosso controle ou condomínios edifícios dos shopping centers que a Companhia administra ou detém participação. As opções a serem outorgadas nos termos do Plano poderão conferir direitos de aquisição sobre um número de ações que não exceda 7% do total do capital social da Companhia, sempre dentro do limite do capital autorizado.

Os acionistas não terão direito de preferência na outorga ou no exercício de opção de compra de ações de acordo com o Plano, conforme previsto no artigo 171, parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações.

De acordo com o Pronunciamento CPC 10(R1) - Pagamentos Baseados em Ações, a Companhia contabiliza a despesa correspondente às ações do Plano entre a data de outorga da opção e a data na qual as opções sejam exercidas, com base no valor justo das opções concedidas na data da outorga. Conforme o Pronunciamento CPC 10 (R1), as opções a serem concedidas e exercidas não gerarão qualquer efeito nas Demonstrações de Resultado da Companhia uma vez que a despesa será reconhecida durante o exercício de *vesting*.

A Companhia aprovou em 7 de maio de 2010, o 1º e 2º Programas; em 5 de dezembro de 2011 o 3º Programa; em 2 de abril de 2012 o 4º Programa e em 25 de março de 2013 o 5º Programa de outorga de opções de Compra de Ações de Emissão da Companhia e a alocação das mesmas para determinados executivos e empregados, com observância ao Plano de Opção de Compra aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de 12 de novembro de 2009 e alterado na Assembleia Geral Extraordinária de 28 de abril de 2011. O quadro abaixo apresenta o total de ações objeto do 1º, 2º, 3º, 4º e 5º programas do Plano:

| <b>Programa do plano</b> | <b>Beneficiários</b>                             | <b>Total de ações de contratos de opção de compra</b> | <b>Preço de exercício - em reais</b> |
|--------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 1º programa (a)          | Executivos e empregados indicados pela diretoria | 3.486.679                                             | 9,00                                 |
| 2º programa (a)          | Executivos e empregados indicados pela diretoria | 518.321                                               | 9,75                                 |
| 3º Programa              | Executivos e empregados indicados pela diretoria | 3.000.000                                             | 13,55                                |
| 4º Programa              | Executivos e empregados indicados pela diretoria | 115.958                                               | 16,80                                |
| 5º Programa              | Executivos e empregados indicados pela diretoria | 335.000                                               | 23,64                                |

(a) Programas 1º e 2º foram encerrados em 07 de maio de 2015.

O preço de subscrição ou aquisição das ações para todos os Programas será corrigido mensalmente de acordo com a variação do IPC-DI divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, a partir da data de outorga.



**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

---

As opções concedidas ao beneficiário somente poderão ser exercidas a partir de 1 ano da data de sua outorga e, a razão de 25% ao ano. Caso o beneficiário não exerça a opção ao fim de cada período de carência ou não a exerça na proporção autorizada durante o referido período, tais opções não exercidas serão adicionadas às opções que se tornarão exercíveis ao fim do período seguinte e poderão ser exercidas no futuro.

O prazo máximo para o exercício das opções outorgadas no âmbito de todos os Programas será de 5 anos contados da data de outorga das opções. Após o decurso deste prazo o beneficiário perderá o direito ao exercício da opção.

Conforme determina o pronunciamento Técnico CPC 10(R1)- Pagamento baseado em Ações, aprovado pela Deliberação CVM nº 562 de 2008, a Companhia iniciou o reconhecimento no resultado em junho de 2010, à medida que os serviços foram prestados em transações de pagamento baseado em ações e o efeito no resultado do período findo em 31 de março de 2016, foi no montante de R\$ 587 (31 de março de 2015: R\$ 1.174).

Os prêmios de opções das ações foram calculados com base no valor justo na data da outorga da opção de acordo com cada programa da Companhia, baseando-se no respectivo preço do mercado destes. A Companhia, com base em técnicas de avaliação Black - Scholes e modelos financeiros, estimou os efeitos contábeis com um grau razoável de precisão.

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

| <b>Programas</b>                                 | <b>1º programa</b> | <b>2º programa</b> | <b>3º programa</b> | <b>4º programa</b> | <b>5º programa</b> |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Prazo de exercício                               | 07.05.2015         | 07.05.2015         | 05.12.2016         | 02.04.2017         | 25.03.2018         |
| Quantidade de ações do programa                  | 3.486.679          | 518.321            | 3.000.000          | 115.958            | 335.000            |
| Preço de exercício em R\$                        | 9,00               | 9,75               | 13,55              | 16,80              | 23,64              |
| Preço de mercado na data da outorga em R\$       | 9,30               | 9,30               | 14,42              | 17,48              | 22,66              |
| Valor justo das opções em R\$                    | 3,02               | 2,73               | 3,28               | 4,53               | 4,10               |
| Volatilidade do preço da ação - % <sup>(1)</sup> | 39,16              | 39,16              | 20,01              | 27,62              | 22,94              |
| Taxa de retorno livre de risco - %               | 12,27              | 12,27              | 10,98              | 10,86              | 7,92               |
| Valor de mercado                                 | 10.520             | 1.415              | 9.849              | 525                | 1.373              |

(1) No caso do 1º e do 2º programa, a volatilidade foi determinada com base no preço de fechamento diário do período de pós-abertura de capital.

Em conformidade com o item 45 do CPC 10 (R1), encontra-se demonstrado abaixo a quantidade e o preço médio ponderado de exercício das opções de ações para cada um dos seguintes grupos de opções:

| <b>Grupos de opções</b>                   | <b>Quantidade</b> | <b>Preço médio ponderado de exercício das opções de ações</b> |
|-------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------|
| Em circulação no início do trimestre      | 3.355.647         | 19,11                                                         |
| Outorgadas durante o exercício            |                   |                                                               |
| Com direito prescrito durante o trimestre |                   |                                                               |
| Exercidas durante o trimestre             |                   |                                                               |
| Expiradas durante o trimestre             |                   |                                                               |
| Em circulação no final do trimestre       | 3.355.647         | 19,70                                                         |
| Exercíveis no final do trimestre          | 3.242.908         | 19,41                                                         |

| <b>Programas</b>                          | <b>3º Programa</b> | <b>4º Programa</b> | <b>5º Programa</b> | <b>Preço médio ponderado de exercício das opções de ações</b> |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Data da outorga</b>                    | 05.12.2011         | 02.04.2012         | 25.03.2013         |                                                               |
| Fator de correção em 31.03.2016 - %       | 35,98              | 33,07              | 25,99              |                                                               |
| Preço original de exercício em R\$        | 13,55              | 16,80              | 23,64              | 14,67                                                         |
| <b>Em circulação no início do período</b> | 2.904.689          | 115.958            | 335.000            |                                                               |
| Preço corrigido de exercício em R\$       | 18,43              | 22,36              | 29,79              | 19,70                                                         |
| <b>Em circulação no final do período</b>  | 2.904.689          | 115.958            | 335.000            |                                                               |
| Preço corrigido de exercício em R\$       | 18,43              | 22,36              | 29,79              | 19,70                                                         |
| <b>Exercíveis no final do período</b>     | 2.904.689          | 86.969             | 251.250            |                                                               |
| Preço corrigido de exercício em R\$       | 18,43              | 22,36              | 29,79              | 19,41                                                         |

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016**  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**29 Outras receitas (despesas)**

| <b>Custo por natureza</b>                                       | <b>Aliansce consolidado</b> |                                                 | <b>Aliansce</b>             |                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------|
|                                                                 | <b>31 de março<br/>2016</b> | <b>31 de março<br/>2015<br/>(reapresentado)</b> | <b>31 de março<br/>2016</b> | <b>31 de março<br/>2015<br/>(reapresentado)</b> |
| Earn Out (1)                                                    | 5.000                       |                                                 | 5.000                       |                                                 |
| Despesas com mudança de marca (2)                               |                             | (1.508)                                         |                             |                                                 |
| Torre Comercial - CTBH Tower                                    | 2.716                       | 3.263                                           |                             |                                                 |
| Editais e publicações                                           | (111)                       | (236)                                           | (111)                       | (236)                                           |
| Publicidade e propaganda                                        | (6)                         | (301)                                           | (7)                         | (301)                                           |
| Despesas de serviços – Aliansce Mall e Mídia e Aliansce Service | (1.136)                     | (1.542)                                         |                             |                                                 |
| Outros                                                          | (1.147)                     | 449                                             | (930)                       | 10                                              |
|                                                                 | <u>5.316</u>                | <u>125</u>                                      | <u>3.952</u>                | <u>(527)</u>                                    |

(1) Earn out no valor de R\$ 5.000, referente a venda de participação da Acapurana ocorrida no 3º trimestre de 2014.

(2) Montante refere-se a despesa com mudança de marca do Shopping da Bahia.

**30 Seguros**

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não foram objeto do escopo da auditoria, portanto não foram examinadas pelos auditores independentes.

Em 31 de março de 2016, os shoppings em operação da Companhia estavam segurados de forma equivalente nos seguintes montantes:

- Responsabilidade civil geral - Os shopping centers da Companhia possuem seguro de responsabilidade civil geral, onde a Companhia acredita cobrir os riscos envolvidos em sua atividade. A apólice refere-se a quantias pelas quais a Companhia pode vir a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresse pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos causados a terceiros. Os danos morais cobertos nesta apólice para a operação dos shoppings centers do portfólio da companhia é de R\$ 33.000.
- Seguro de Riscos Nomeados e Operacional - Os shopping centers da Companhia possuem seguro de Riscos Nomeados e Operacional englobando o que a Companhia acredita que creditamos que sejam os principais riscos envolvidos na sua operação. A importância assegurada para cada ativo representa a estimativa da companhia para a completa reconstrução dos mesmos. O maior valor entre os ativos atinge R\$ 684.466 e as franquias variam de acordo com os eventos segurados. Os lucros cessantes também estão garantidos em cada um dos ativos num montante que a Companhia acredita que represente o faturamento por 12 meses consecutivos.

**31 Eventos subsequentes**

Em abril de 2016 a Aliansce Shopping Centers S.A fez a 3ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, para colocação privada, no valor de R\$ 75.000 para construção ou manutenção de shopping centers. O prazo total

**Notas Explicativas****Aliansce Shopping Centers S.A.****Notas explicativas da administração  
às informações trimestrais em 31 de março de 2016  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

---

da dívida é de 144 meses, o pagamento de juros será mensal e a amortização terá carência de 12 meses, sendo a primeira parcela em abril de 2017. O saldo devedor será atualizado por 100% do CDI com acréscimo de 1,7% ao ano. As garantias são cessão fiduciária de 24% dos direitos creditórios do Bangu Shopping, alienação fiduciária de 24% do Bangu Shopping e alienação fiduciária de ações ordinárias representativas de 38% do capital social da BSC.

\* \* \*

**Conselho de Administração**

Delcio Lage Mendes - Presidente  
Renato Feitosa Rique – Conselheiro  
Graeme McAllister Eadie – Conselheiro  
Peter Ballon – Conselheiro  
Carlos Alberto Vieira - Conselheiro independente  
Bruno de Godoy Garcia - Conselheiro independente  
Rafael Sales Guimarães - Conselheiro independente

**Diretoria**

Renato Feitosa Rique - Diretor Presidente  
Eduardo Prado - Diretor de relações com investidores  
Renato Ribeiro de Andrade Botelho - Diretor financeiro  
Delcio Lage Mendes - Diretor de operações  
Paula Guimarães Fonseca - Diretora jurídica  
Ewerton Espínola Visco - Diretor

Mariana Barbosa Gomes da Silva  
Contador  
CRC-RJ 094602/O-0

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório dos auditores independentes

sobre a revisão de informações trimestrais

individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas

Aliansce Shopping Centers S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Aliansce Shopping Centers S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2016, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 - "Demonstração Intermediária" e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 - "Demonstração Intermediária" e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - "Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade" e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações

intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 aplicável à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações

intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e o IAS 34, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

Revisamos, também, as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2016, preparadas sob responsabilidade da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas de maneira consistente, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 9 de maio de 2016

PricewaterhouseCoopers

Auditores Independentes

CRC 2SP000160/O-5 "F" RJ  
Maria Salete Garcia Pinheiro  
Contadora CRC 1RJ048568/O-7

### **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Em observância às disposições da Instrução CVM nº 480/09, a Diretoria declara que reviu, discutiu e concorda com as Demonstrações Financeiras do Trimestre findo em 31 de março de 2016.

### **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes**

Em observância às disposições da Instrução CVM nº 480/09, a Diretoria declara que reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no parecer emitido pela PricewaterhouseCoopers relativo às Demonstrações Financeiras relativo ao trimestre findo em 31 de março de 2016.



---

**ANEXO XVII**

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA ALIANSCE REFERENTES AO EXERCÍCIO  
SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015, RESPECTIVAS NOTAS  
EXPLICATIVAS E PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# **Aliansce Shopping Centers S.A. e Empresas Controladas**

**Demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2015 e  
relatório dos auditores independentes**



## COMENTÁRIO DE DESEMPENHO 4T15



Índice de  
Ações com Governança  
Corporativa Diferenciada **IGC**

Índice  
Imobiliário **IMOB**

Índice de  
Ações com Tag Along  
Diferenciado **ITAG**

Índice  
Brasil **IBRX**

APOIADORA OFICIAL



## Comentário de Desempenho

**Rio de Janeiro, 28 de março de 2016** – A Aliansce Shopping Centers S.A. (Bovespa: ALSC3), uma das maiores proprietárias de Shopping Centers do país, anuncia seus resultados do exercício de 2015 e do 4º trimestre de 2015. Todas as informações operacionais e financeiras a seguir, exceto quando indicado de outra forma, são apresentadas em reais, com base em números consolidados e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e que consideram os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), bem como de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS)), conforme emitido pelo International Accounting Standards Board (IASB).

As informações não contábeis da Companhia não foram especificamente auditadas pelos auditores independentes, mas devem ser lidas em conexão com o exame das demonstrações financeiras nos termos da NBC TA – (ISA 720).

## Descrição dos negócios, serviços e mercados de atuação em 31 de dezembro de 2015

Nossas principais atividades são as participações em Shopping Centers e a prestação de serviços no segmento de Shopping Centers, que envolve: **(i) a administração de Shopping Centers; (ii) a comercialização de espaços de Shopping Centers; e (iii) o planejamento e desenvolvimento de Shopping Centers.**

Somos uma empresa *full service* com atuação em todas as fases de implementação de Shopping Centers, desde o planejamento (estudo de viabilidade do empreendimento), desenvolvimento do projeto, lançamento do Shopping Center, até o gerenciamento da estrutura e gestão financeira, comercial, jurídica e até operacional.

### Administração e Comercialização de Shopping Centers e espaços de Mall

A atividade de administração de Shopping Centers consiste na administração estratégica e das atividades de rotina do Shopping Center compreendido pela gestão financeira, jurídica, comercial e operacional do empreendimento. Cabe ressaltar que as atividades de administração podem ser praticadas pela Companhia e suas subsidiárias.

A atividade de comercialização de Shopping Centers engloba a comercialização de lojas, as atividades de Merchandising e a comercialização de espaços de Malls.

### Planejamento e desenvolvimento de Shopping Centers

O planejamento e o desenvolvimento de Shopping Centers requerem um profundo conhecimento do setor, tendo em vista que a primeira fase inclui a realização de uma análise preliminar do projeto visando uma maior compreensão do comportamento dos consumidores na área de influência do shopping e a elaboração de estudo de viabilidade econômico-financeira. Outra questão fundamental refere-se à definição do *tenant mix*, ou seja, o balanceamento das lojas em cada ramo de atuação, assim como o levantamento das áreas disponíveis para locação. Em resumo, o desenvolvimento de um Shopping Center consiste nas seguintes etapas: (i) Identificação de oportunidades; (ii) Análise de viabilidade; (iii) Aprovação do investimento; (iv) Lançamento; (v) Construção; (vi) Comercialização e; (vii) Administração.

### Política de reinvestimento de lucros e distribuição de dividendos

Aos Acionistas está assegurado, pelo estatuto social, um dividendo mínimo correspondente a 25% do lucro líquido apurado em cada exercício social, ajustado consoante à legislação em vigor.

A administração poderá, mediante aprovação da assembleia geral, destinar até 70% (setenta por cento) do lucro líquido para Reserva para Investimentos, prevista no Estatuto Social. A administração poderá também, baseada em orçamento de capital, destinar a parcela remanescente de lucro líquido do Exercício não distribuída como dividendo obrigatório, na sua integralidade ou parcialmente, à realização de novos investimentos respeitando em qualquer caso, o limite global do artigo 199 da lei 6.404/76, cujo texto foi alterado pela lei 11.638/07.

## Recursos Humanos

Em 31 de dezembro de 2015, a Aliansce possuía 223 funcionários no seu quadro comparado a 217 funcionários em 31 de dezembro de 2014. A rotatividade média de empregados foi de 4,3% no 4T15. No 4T14, a rotatividade foi de 6,5%.

A Companhia e suas subsidiárias possuem contratos com empresas terceirizadas que proveem significativa quantidade de mão de obra, dentre os quais se destacam: serviços de segurança, alimentação dos empregados, limpeza e manutenção predial.

Nosso sistema de remuneração para Empregados é composto de faixas de renda numa escala vertical, combinadas com pontos salariais na horizontal, permitindo promoções e aumentos por mérito.

A Companhia oferece aos seus empregados benefícios diversos como assistência médica, vale refeição, vale transporte e seguro de vida. Adicionalmente informamos que não possuímos áreas e/ou atividades insalubres ou perigosas, de acordo com a legislação vigente.

A política de desenvolvimento de RH e treinamento da Companhia consiste nas ações empresariais que visam ampliar, desenvolver e aperfeiçoar as habilidades do colaborador para seu crescimento profissional, assim como: cursos de inglês, graduação e pós graduação.

## Responsabilidade Social

O Compromisso da Companhia para a Sustentabilidade demonstra o nosso pacto com a ética nos negócios, o desenvolvimento das comunidades do entorno de nossos empreendimentos, o uso adequado de recursos naturais e a preservação do meio ambiente.

A Companhia mantém, por meio de seus shoppings, diversos projetos de responsabilidade social, incentivo e patrocínio cultural, como, por exemplo, o projeto "Transformar", do Via Parque Shopping, que ensina técnicas de aproveitamento total dos alimentos para donas de casa da comunidade de Cidade de Deus, contribuindo para melhoria dos índices de desnutrição da comunidade. A Companhia apoia também Iniciativas de esporte e cidadania com o projeto "Viva Vôlei" nos shoppings Grande Rio e Carioca, onde o trabalho consiste na inclusão de crianças de 7 a 14 anos de comunidades vizinhas aos shoppings por meio da prática do voleibol, ensinando às crianças da comunidade, de forma lúdica, valores como igualdade, solidariedade, e a importância do trabalho em equipe na formação da cidadania. A Companhia, aposta em desenvolvimento sustentável, e implementa, projetos de responsabilidade socioambiental. O Caxias Shopping, através, do projeto "Lixo Zero – Transformando para preservar", será o primeiro shopping da região sudeste a conquistar a marca de "lixo zero". Hoje o shopping conta com uma estação de tratamento de resíduos, que recicla água, para reutilização em descargas e jardinagem. O trabalho inclui a separação do lixo em diferentes categorias para reciclagem e na transformação do lixo em adubo orgânico.

## Câmara de Arbitragem do Mercado

A Companhia está vinculada à Câmara de Arbitragem do mercado, conforme o artigo 38 do seu Estatuto Social abaixo:

"Artigo 38.- A Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, da validade, da eficácia, da interpretação, da violação e de seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação no Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

## Relacionamento com Auditores Externos

Em atendimento à instrução CVM 381/03, informamos que a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes prestou somente serviços de auditoria durante o período findo em 31 de dezembro de 2015.

## Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis consolidadas e gerenciais

Apresentamos abaixo a conciliação contábil versus gerencial das demonstrações financeiras do período findo em 31 de dezembro de 2015 e 2014. As informações gerenciais consideram o registro da consolidação proporcional nas participações em controladas em conjunto e negócios em conjunto, cuja aplicação foi descontinuada a partir de 1 de janeiro de 2013, conforme CPC 18 e 19.

Adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 01/2016, a operação de venda da Boulevard Corporate Tower, torre comercial anexa ao Boulevard Shopping Belo Horizonte, formalizada em junho de 2014, foi reclassificada contabilmente como "Obrigações relacionadas a Propriedades para Investimento - Torre Comercial", em contrapartida a "Propriedades para Investimentos – Torre Comercial" (Nota 4 das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia), ainda que formal e legalmente se trate de uma venda ("Reclassificação"). Por essa razão, as demonstrações financeiras consolidadas de 31 de dezembro de 2015 foram ajustadas para considerar a operação como uma obrigação, e as demonstrações financeiras consolidadas de 31 de dezembro de 2014 foram ajustadas da mesma maneira e estão sendo reapresentadas, afetando o balanço patrimonial e as demonstrações do resultado, do resultado abrangente e dos fluxos de caixa consolidados.

Não obstante a Reclassificação mencionada acima, de modo a apresentar ao mercado e aos investidores informações comparáveis com informações divulgadas pela Companhia nos anos anteriores e mais adequadas para o entendimento da Companhia e de sua situação financeira, apresentamos abaixo informações financeiras gerenciais que não refletem esta Reclassificação.

As informações financeiras gerenciais, bem como outras informações não contábeis da Companhia apresentadas abaixo não foram revisadas pelos auditores independentes. Para análise das informações contábeis e auditadas da Companhia, vide as demonstrações financeiras consolidadas de 31 de dezembro de 2015 e de 31 de dezembro de 2014 da Companhia.

## Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis consolidadas e gerenciais – 2015

| Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial | Aliansce Consolidado<br>2015 - Contábil | Efeito Boulevard<br>Corporate Tower | Efeito dos ajustes CPC<br>18/19 | Aliansce Consolidado<br>2015 - Gerencial |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| Período findo em 31 de dezembro de 2015                      |                                         |                                     |                                 |                                          |
| <i>(Valores em milhares de reais)</i>                        |                                         |                                     |                                 |                                          |
| <b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>                   | <b>542.266</b>                          | -                                   | <b>41.179</b>                   | <b>583.445</b>                           |
| Impostos e contribuições e outras deduções                   | (47.467)                                | -                                   | (2.405)                         | (49.872)                                 |
| <b>Receita líquida</b>                                       | <b>494.799</b>                          | -                                   | <b>38.774</b>                   | <b>533.573</b>                           |
| <b>Custo de aluguéis e serviços</b>                          | <b>(125.054)</b>                        | -                                   | <b>(25.839)</b>                 | <b>(150.893)</b>                         |
| <b>Lucro bruto</b>                                           | <b>369.745</b>                          | -                                   | <b>12.935</b>                   | <b>382.680</b>                           |
| <b>(Despesas)/Receitas operacionais</b>                      | <b>73.433</b>                           | <b>(12.484)</b>                     | <b>(18.515)</b>                 | <b>42.434</b>                            |
| Despesas administrativas e gerais                            | (76.479)                                | -                                   | 14.235                          | (62.244)                                 |
| Resultado da equivalência patrimonial                        | 32.493                                  | -                                   | (32.493)                        | -                                        |
| Despesa com depreciação e amortização                        | (4.020)                                 | -                                   | 6                               | (4.014)                                  |
| Outras (despesas)/receitas operacionais                      | 121.439                                 | (12.484)                            | (263)                           | 108.692                                  |
| <b>Resultado financeiro</b>                                  | <b>(259.016)</b>                        | <b>32.855</b>                       | <b>6.693</b>                    | <b>(219.468)</b>                         |
| <b>Lucro antes dos impostos e participações minoritárias</b> | <b>184.162</b>                          | <b>20.371</b>                       | <b>1.113</b>                    | <b>205.646</b>                           |
| Imposto de renda e contribuição social                       | (39.390)                                | (6.926)                             | (6.235)                         | (52.551)                                 |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                            | <b>144.772</b>                          | <b>13.445</b>                       | <b>(5.122)</b>                  | <b>153.095</b>                           |
| <b>Lucro Atribuível aos:</b>                                 |                                         |                                     |                                 |                                          |
| Acionistas controladores                                     | 131.971                                 | 13.445                              | (1)                             | 145.415                                  |
| Acionistas não controladores                                 | 12.801                                  | -                                   | (5.121)                         | 7.680                                    |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                            | <b>144.772</b>                          | <b>13.445</b>                       | <b>(5.122)</b>                  | <b>153.095</b>                           |

| Conciliação do EBITDA/ EBITDA Ajustado     | Aliansce Consolidado<br>2015 - Contábil | Efeito Boulevard<br>Corporate Tower | Efeito dos ajustes CPC<br>18/19 | Aliansce Consolidado<br>2015 - Gerencial |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| Período findo em 31 de dezembro de 2015    |                                         |                                     |                                 |                                          |
| <i>(Valores em milhares de reais)</i>      |                                         |                                     |                                 |                                          |
| <b>Lucro líquido</b>                       | <b>144.772</b>                          | <b>13.445</b>                       | <b>(5.122)</b>                  | <b>153.095</b>                           |
| (+) Depreciação / Amortização              | 69.962                                  | -                                   | 3.823                           | 73.785                                   |
| (+) Resultado financeiro                   | 259.016                                 | (32.855)                            | (6.693)                         | 219.468                                  |
| (+) Imposto de renda e contribuição social | 39.390                                  | 6.926                               | 6.235                           | 52.551                                   |
| <b>EBITDA</b>                              | <b>513.140</b>                          | <b>(12.484)</b>                     | <b>(1.757)</b>                  | <b>498.899</b>                           |
| <b>MARGEM EBITDA %</b>                     | <b>103,7%</b>                           |                                     |                                 | <b>93,5%</b>                             |
| (+/-) Despesas não recorrentes             | (113.315)                               | -                                   | 2.030                           | (111.285)                                |
| (+) Gastos pré-operacionais                | 932                                     | -                                   | -                               | 932                                      |
| (+/-) Outros                               | (114.247)                               | -                                   | 2.030                           | (112.217)                                |
| <b>EBITDA AJUSTADO</b>                     | <b>399.825</b>                          | <b>(12.484)</b>                     | <b>273</b>                      | <b>387.614</b>                           |
| <b>MARGEM EBITDA AJUSTADO %</b>            | <b>80,8%</b>                            |                                     |                                 | <b>72,6%</b>                             |

| Conciliação do FFO / FFO Ajustado                            | Aliansce Consolidado<br>2015 - Contábil | Boulevard<br>Corporate Tower | Minoritários   | Efeito dos ajustes<br>CPC 18/19 | Aliansce Consolidado<br>2015 - Gerencial |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|----------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| Período findo em 31 de dezembro de 2015                      |                                         |                              |                |                                 |                                          |
| <i>(Valores em milhares de reais, exceto as percentuais)</i> |                                         |                              |                |                                 |                                          |
| <b>Lucro Líquido - Acionista Controlador</b>                 | <b>131.971</b>                          | <b>13.445</b>                | -              | <b>(1)</b>                      | <b>145.415</b>                           |
| (+) Depreciação e amortização                                | 69.962                                  | -                            | (2.824)        | <b>6.647</b>                    | <b>73.785</b>                            |
| <b>(=) FFO *</b>                                             | <b>201.933</b>                          | <b>13.445</b>                | <b>(2.824)</b> | <b>6.647</b>                    | <b>219.201</b>                           |
| <b>Margem FFO %</b>                                          | <b>40,8%</b>                            |                              |                |                                 | <b>41,1%</b>                             |
| (+/-) Despesas/(Receitas) não recorrentes                    | (113.315)                               | 1.768                        | -              | 262                             | (111.285)                                |
| (-) Ajuste aluguel linear - CPC 06                           | (7.841)                                 | -                            | 636            | (2.394)                         | (9.600)                                  |
| (+) Plano de Opção de Ações                                  | 3.326                                   | -                            | -              | -                               | 3.326                                    |
| (+/-) Impostos não caixa                                     | 18.708                                  | 6.926                        | -              | 1.968                           | 27.602                                   |
| (+) IR/CS corrente sobre venda de participação               | -                                       | -                            | -              | -                               | -                                        |
| (-) CPC 20 - Capitalização de juros                          | (5.319)                                 | -                            | -              | -                               | (5.319)                                  |
| (+) Efeito SWAP                                              | 1.205                                   | -                            | -              | -                               | 1.205                                    |
| <b>(=) FFO ajustado *</b>                                    | <b>98.697</b>                           | <b>22.139</b>                | <b>(2.188)</b> | <b>6.482</b>                    | <b>125.130</b>                           |
| <b>Margem AFO %</b>                                          | <b>19,9%</b>                            |                              |                |                                 | <b>23,5%</b>                             |

\* Indicadores não-contábeis



## Conciliação entre demonstrações financeiras contábeis consolidadas e gerenciais – 2014

| Conciliação Demonstração de Resultado Contábil vs. Gerencial | Aliansce Consolidado 2014 - Contábil | Efeito Boulevard Corporate Tower | Minoritários Via Parque | Efeito dos ajustes CPC 18/19 | Aliansce Consolidado 2014 - Gerencial |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| Período findo em 31 de dezembro de 2014                      |                                      |                                  |                         |                              |                                       |
| (Valores em milhares de reais)                               |                                      |                                  |                         |                              |                                       |
| <b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>                   | <b>517.784</b>                       | -                                | <b>(8.189)</b>          | <b>43.682</b>                | <b>553.277</b>                        |
| Impostos e contribuições e outras deduções                   | (43.889)                             | -                                | 137                     | (2.364)                      | (46.117)                              |
| <b>Receita líquida</b>                                       | <b>473.895</b>                       | -                                | <b>(8.053)</b>          | <b>41.318</b>                | <b>507.160</b>                        |
| <b>Custo de aluguel e serviços</b>                           | <b>(127.683)</b>                     | -                                | <b>1.739</b>            | <b>(21.716)</b>              | <b>(147.660)</b>                      |
| <b>Lucro bruto</b>                                           | <b>346.212</b>                       | -                                | <b>(6.314)</b>          | <b>19.602</b>                | <b>359.500</b>                        |
| <b>(Despesas)/Receitas operacionais</b>                      | <b>65.152</b>                        | <b>7.109</b>                     | <b>(450)</b>            | <b>(19.533)</b>              | <b>52.279</b>                         |
| Despesas administrativas e gerais                            | (68.788)                             | 0                                | 14                      | 9.017                        | (59.757)                              |
| Resultado da equivalência patrimonial                        | 72.277                               | -                                | -                       | (72.277)                     | -                                     |
| Despesa com depreciação                                      | (3.282)                              | (0)                              | -                       | 8                            | (3.274)                               |
| Outras (despesas)/receitas operacionais                      | 64.945                               | 7.109                            | (464)                   | 43.719                       | 115.309                               |
| <b>Resultado financeiro</b>                                  | <b>(228.805)</b>                     | <b>21.038</b>                    | <b>(250)</b>            | <b>5.189</b>                 | <b>(202.827)</b>                      |
| <b>Lucro antes dos impostos e participações minoritárias</b> | <b>182.559</b>                       | <b>28.147</b>                    | <b>(7.013)</b>          | <b>5.258</b>                 | <b>208.951</b>                        |
| Imposto de renda e contribuição social                       | (13.854)                             | (9.570)                          | (217)                   | (5.792)                      | (29.433)                              |
| <b>Lucro Líquido do Exercício</b>                            | <b>168.705</b>                       | <b>18.577</b>                    | <b>(7.230)</b>          | <b>(533)</b>                 | <b>179.519</b>                        |

### Lucro Atribuível aos:

|                                   |                |               |                |              |                |
|-----------------------------------|----------------|---------------|----------------|--------------|----------------|
| Acionistas controladores          | 155.506        | 18.577        | -              | (0)          | 174.083        |
| Acionistas não controladores      | 13.199         | -             | (7.230)        | (533)        | 5.436          |
| <b>Lucro Líquido do Exercício</b> | <b>168.705</b> | <b>18.577</b> | <b>(7.230)</b> | <b>(533)</b> | <b>179.519</b> |

| Conciliação do EBITDA / EBITDA Ajustado               | Aliansce Consolidado 2014 - Contábil | Efeito Boulevard Corporate Tower | Minoritários Via Parque | Efeito dos ajustes CPC 18/19 | Aliansce Consolidado 2014 - Gerencial |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| Período findo em 31 de dezembro de 2014               |                                      |                                  |                         |                              |                                       |
| (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais) |                                      |                                  |                         |                              |                                       |
| <b>Lucro líquido</b>                                  | <b>168.705</b>                       | <b>18.577</b>                    | <b>(7.230)</b>          | <b>(533)</b>                 | <b>179.519</b>                        |
| (+) Depreciação / Amortização                         | 72.253                               | -                                | (662)                   | 5.434                        | 77.024                                |
| (+) Resultado financeiro                              | 228.805                              | (21.038)                         | 250                     | (5.189)                      | 202.827                               |
| (+) Imposto de renda e contribuição social            | 13.854                               | 9.570                            | 217                     | 5.792                        | 29.433                                |
| <b>EBITDA</b>                                         | <b>483.617</b>                       | <b>7.109</b>                     | <b>(7.425)</b>          | <b>5.502</b>                 | <b>488.803</b>                        |
| <b>MARGEM EBITDA %</b>                                | <b>102,1%</b>                        |                                  |                         |                              | <b>96,4%</b>                          |
| (+) Despesas não recorrentes                          | (134.074)                            | -                                | -                       | 15.741                       | (118.332)                             |
| <b>EBITDA AJUSTADO</b>                                | <b>349.543</b>                       | <b>7.109</b>                     | <b>(7.425)</b>          | <b>21.244</b>                | <b>370.471</b>                        |
| <b>MARGEM EBITDA AJUSTADO %</b>                       | <b>73,8%</b>                         |                                  |                         |                              | <b>73,1%</b>                          |

| Conciliação do FFO / FFO Ajustado                     | Aliansce Consolidado 2014 - Contábil | Efeito Boulevard Corporate Tower | Minoritários   | Efeito dos ajustes CPC 18/19 | Aliansce Consolidado 2014 - Gerencial |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|----------------|------------------------------|---------------------------------------|
| Período findo em 31 de dezembro de 2014               |                                      |                                  |                |                              |                                       |
| (Valores em milhares de reais, exceto os percentuais) |                                      |                                  |                |                              |                                       |
| <b>Lucro Líquido - Acionista Controlador</b>          | <b>155.506</b>                       | <b>18.577</b>                    | -              | <b>(0)</b>                   | <b>174.083</b>                        |
| (+) Depreciação e amortização                         | 72.253                               | -                                | (4.090)        | 8.861                        | 77.024                                |
| <b>(-) FFO *</b>                                      | <b>227.759</b>                       | <b>18.577</b>                    | <b>(4.090)</b> | <b>8.861</b>                 | <b>251.107</b>                        |
| <b>Margem FFO %</b>                                   | <b>48,1%</b>                         |                                  |                |                              | <b>49,5%</b>                          |
| (+)/(+) Despesas/(Receitas) não recorrentes           | (134.074)                            | 12.399                           | -              | 3.342                        | (118.332)                             |
| (-) Ajuste aluguel linear - CPC 06                    | (698)                                | -                                | 329            | (1.489)                      | (1.859)                               |
| (+) Plano de Opção de Ações                           | 4.696                                | -                                | -              | -                            | 4.696                                 |
| (+)/(+) Impostos não caixa                            | (4.620)                              | 9.570                            | -              | 2.270                        | 7.220                                 |
| (-) CPC 20 - Capitalização de juros                   | (3.725)                              | -                                | -              | -                            | (3.725)                               |
| (+) Efeito SWAP                                       | 1.007                                | -                                | -              | -                            | 1.007                                 |
| <b>(-) FFO ajustado *</b>                             | <b>90.344</b>                        | <b>40.546</b>                    | <b>(3.761)</b> | <b>12.984</b>                | <b>140.114</b>                        |
| <b>Margem AFFO %</b>                                  | <b>19,1%</b>                         |                                  |                |                              | <b>27,6%</b>                          |

\* Indicadores não-contábeis

## Balanco Patrimonial

| Balanco Patrimonial Gerencial                                      | Aliansce Consolidado |                  | Efeito Boulevard Corporate Tower |                  | Minoritários Via Parque |                 | Efeito dos ajustes CPC 18/19 |                 | Aliansce Consolidado Gerencial |                  |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|----------------------------------|------------------|-------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|--------------------------------|------------------|
|                                                                    | 31/12/15             | 31/12/14         | 31/12/15                         | 31/12/14         | 31/12/15                | 31/12/14        | 31/12/15                     | 31/12/14        | 31/12/15                       | 31/12/14         |
| <b>ATIVO</b>                                                       |                      |                  |                                  |                  |                         |                 |                              |                 |                                |                  |
| <i>(Valores em milhares de reais)</i>                              |                      |                  |                                  |                  |                         |                 |                              |                 |                                |                  |
| <b>Circulante</b>                                                  |                      |                  |                                  |                  |                         |                 |                              |                 |                                |                  |
| Caixa e equivalentes de caixa                                      | 15.425               | 23.147           | -                                | -                | -                       | (622)           | 2.167                        | 1.092           | 17.592                         | 23.618           |
| Aplicações financeiras de curto prazo                              | 120.620              | 325.362          | -                                | -                | -                       | (1.719)         | 1.700                        | 7.167           | 122.320                        | 330.810          |
| Contas a receber                                                   | 89.604               | 76.590           | -                                | -                | -                       | (1.559)         | 12.085                       | 10.679          | 101.689                        | 85.710           |
| Imposto a recuperar                                                | 57.411               | 48.674           | -                                | -                | -                       | -               | 856                          | 317             | 58.267                         | 48.991           |
| Outros créditos                                                    | 14.018               | 11.002           | -                                | -                | -                       | -               | 1.997                        | 706             | 16.015                         | 11.708           |
| <b>Total Ativo Circulante</b>                                      | <b>297.078</b>       | <b>484.775</b>   |                                  |                  |                         | <b>(3.900)</b>  | <b>18.805</b>                | <b>19.962</b>   | <b>315.883</b>                 | <b>500.838</b>   |
| <b>Não circulante</b>                                              |                      |                  |                                  |                  |                         |                 |                              |                 |                                |                  |
| Contas a receber                                                   | -                    | 1.821            | -                                | -                | -                       | -               | 43                           | 88              | 43                             | 1.889            |
| IR e CSLL ativos diferidos                                         | -                    | -                | -                                | -                | -                       | (302)           | -                            | 302             | -                              | -                |
| Depósitos judiciais                                                | 18.539               | 22.193           | -                                | -                | -                       | -               | (2.503)                      | (2.183)         | 16.036                         | 20.010           |
| Instrumentos financeiros derivativos                               | -                    | 1.034            | -                                | -                | -                       | -               | -                            | (0)             | -                              | 1.034            |
| Outros créditos                                                    | 20.551               | 21.422           | -                                | -                | -                       | (1)             | 440                          | 804             | 20.991                         | 22.225           |
| Investimentos                                                      | 413.951              | 280.183          | -                                | -                | -                       | -               | (413.779)                    | (280.011)       | 172                            | 172              |
| Propriedades para investimento - torre comercial                   | 174.945              | 171.900          | (174.945)                        | (171.900)        | -                       | -               | -                            | -               | -                              | -                |
| Propriedades para investimento - shopping                          | 2.899.689            | 2.976.717        | -                                | -                | -                       | (41.737)        | 246.274                      | 192.591         | 3.145.963                      | 3.127.571        |
| Imobilizado de uso                                                 | 7.329                | 7.085            | -                                | -                | -                       | -               | (2)                          | (8)             | 7.327                          | 7.077            |
| Intangível                                                         | 283.126              | 258.689          | -                                | -                | -                       | -               | 103.678                      | 28.572          | 386.804                        | 287.261          |
| <b>Total Ativo Não Circulante</b>                                  | <b>3.818.130</b>     | <b>3.741.044</b> | <b>(174.945)</b>                 | <b>(171.900)</b> |                         | <b>(42.039)</b> | <b>(65.848)</b>              | <b>(59.866)</b> | <b>3.577.337</b>               | <b>3.467.238</b> |
| <b>Total do Ativo</b>                                              | <b>4.115.208</b>     | <b>4.225.819</b> | <b>(174.945)</b>                 | <b>(171.900)</b> |                         | <b>(45.939)</b> | <b>(47.043)</b>              | <b>(39.904)</b> | <b>3.893.220</b>               | <b>3.968.076</b> |
| <b>PASSIVO</b>                                                     |                      |                  |                                  |                  |                         |                 |                              |                 |                                |                  |
| <i>(Valores em milhares de reais)</i>                              |                      |                  |                                  |                  |                         |                 |                              |                 |                                |                  |
| <b>Circulante</b>                                                  |                      |                  |                                  |                  |                         |                 |                              |                 |                                |                  |
| Fornecedores                                                       | 18.911               | 22.433           | -                                | -                | -                       | (249)           | 1.254                        | 772             | 20.165                         | 22.956           |
| Impostos e contribuições a recolher                                | 27.052               | 28.273           | (84)                             | (84)             | -                       | (104)           | 1.366                        | 901             | 28.334                         | 28.986           |
| Dividendos a pagar                                                 | 31.755               | 42.759           | -                                | -                | -                       | (15)            | 180                          | 0               | 31.935                         | 42.744           |
| Empréstimos e financiamentos, CO/CRIs e debêntures                 | 200.110              | 165.904          | -                                | -                | -                       | -               | (3.308)                      | (775)           | 196.802                        | 165.129          |
| Obrigações por compra de ativos                                    | 18.721               | 9.152            | -                                | -                | -                       | -               | (0)                          | (0)             | 18.721                         | 9.152            |
| Outras obrigações                                                  | 23.871               | 15.815           | -                                | -                | -                       | 88              | (318)                        | 78              | 23.553                         | 15.981           |
| <b>Total Passivo Circulante</b>                                    | <b>320.420</b>       | <b>284.336</b>   | <b>(84)</b>                      | <b>(84)</b>      |                         | <b>(280)</b>    | <b>(825)</b>                 | <b>976</b>      | <b>319.511</b>                 | <b>284.948</b>   |
| <b>Não Circulante</b>                                              |                      |                  |                                  |                  |                         |                 |                              |                 |                                |                  |
| Receitas diferidas                                                 | 28.273               | 37.498           | -                                | -                | -                       | (0)             | 3.548                        | 5.368           | 31.821                         | 42.866           |
| Impostos e contribuições a recolher                                | 7.234                | 7.290            | -                                | -                | -                       | -               | 0                            | 393             | 7.234                          | 7.683            |
| Empréstimos e financiamentos, CO/CRIs e debêntures                 | 1.517.285            | 1.734.849        | -                                | -                | -                       | -               | (36.930)                     | (35.415)        | 1.480.355                      | 1.699.434        |
| Instrumentos financeiros derivativos                               | 5.978                | 4.772            | -                                | -                | -                       | -               | (0)                          | 0               | 5.978                          | 4.772            |
| IR e CSLL passivos diferidos                                       | 62.675               | 41.822           | 16.496                           | 9.570            | -                       | -               | 6.158                        | 6.287           | 85.329                         | 57.679           |
| Obrigações por compra de ativos                                    | 22.222               | 24.946           | -                                | -                | -                       | -               | 0                            | 886             | 22.222                         | 25.832           |
| Outras obrigações                                                  | 13.260               | 5.151            | -                                | -                | -                       | -               | 910                          | 960             | 14.170                         | 6.111            |
| Provisões para contingências                                       | 2.147                | 2.503            | -                                | -                | -                       | (100)           | 1.030                        | 1.391           | 3.177                          | 3.795            |
| Obrigações relacionadas ao ativo não circulante mantido para venda | 223.379              | 199.963          | (223.379)                        | (199.963)        | -                       | -               | -                            | -               | -                              | -                |
| <b>Total Passivo Não Circulante</b>                                | <b>1.882.453</b>     | <b>2.058.794</b> | <b>(206.883)</b>                 | <b>(190.393)</b> |                         | <b>(100)</b>    | <b>(25.284)</b>              | <b>(20.131)</b> | <b>1.650.286</b>               | <b>1.848.171</b> |
| <b>Patrimônio líquido</b>                                          |                      |                  |                                  |                  |                         |                 |                              |                 |                                |                  |
| Capital social                                                     | 1.413.854            | 1.367.977        | -                                | -                | -                       | -               | (0)                          | 0               | 1.413.854                      | 1.367.977        |
| Gastos com emissões de ações                                       | (43.714)             | (43.714)         | -                                | -                | -                       | -               | 0                            | 0               | (43.714)                       | (43.714)         |
| Reserva de capital                                                 | 20.999               | 17.673           | -                                | -                | -                       | -               | (0)                          | (0)             | 20.999                         | 17.673           |
| Reserva de Lucros                                                  | 391.787              | 362.853          | 32.022                           | 18.577           | -                       | -               | (0)                          | (2)             | 423.809                        | 381.428          |
| Lucros Acumulados                                                  | 45.283               | 46.288           | -                                | -                | -                       | -               | (0)                          | 0               | 45.283                         | 46.288           |
| Ajuste de avaliação patrimonial                                    | (8.430)              | -                | -                                | -                | -                       | -               | (0)                          | -               | (8.430)                        | -                |
| Ações em Tesouraria                                                | 92.556               | 131.612          | -                                | -                | -                       | (45.560)        | (20.934)                     | (20.748)        | 71.622                         | 65.305           |
| <b>Participações dos não-controladores</b>                         |                      |                  |                                  |                  |                         |                 |                              |                 |                                |                  |
| <b>Total Patrimônio líquido</b>                                    | <b>1.912.335</b>     | <b>1.882.689</b> | <b>32.022</b>                    | <b>18.577</b>    |                         | <b>(45.560)</b> | <b>(20.935)</b>              | <b>(20.749)</b> | <b>1.923.422</b>               | <b>1.834.957</b> |
| <b>Total do Passivo e do Patrimônio Líquido</b>                    | <b>4.115.208</b>     | <b>4.225.819</b> | <b>(174.945)</b>                 | <b>(171.900)</b> |                         | <b>(45.939)</b> | <b>(47.044)</b>              | <b>(39.904)</b> | <b>3.893.219</b>               | <b>3.968.076</b> |

## Fluxo de Caixa

| Fluxo de Caixa                                                                      | Aliansce Contábil | Efeito Boulevard Corporate Tower | Efeito dos ajustes CPC 18/19 | Aliansce Consolidado Gerencial |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
|                                                                                     | 31/12/15          | 31/12/15                         | 31/12/15                     | 31/12/15                       |
| <b>Atividades operacionais</b>                                                      |                   |                                  |                              |                                |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                                                   | <b>131.971</b>    | <b>13.445</b>                    | <b>(1)</b>                   | <b>145.415</b>                 |
| <i>Ajustes ao lucro líquido decorrentes de:</i>                                     |                   |                                  |                              |                                |
| Aluguel linear                                                                      | (14.135)          | 6.294                            | (1.759)                      | (9.600)                        |
| Depreciação e amortização                                                           | 70.095            | -                                | 3.819                        | 73.914                         |
| Ganho de equivalência patrimonial                                                   | (32.493)          | -                                | 32.493                       | -                              |
| Remuneração com base em opção de ações                                              | 3.326             | -                                | 0                            | 3.326                          |
| Juros sobre capital próprio                                                         | -                 | -                                | (0)                          | (0)                            |
| Apropriação de juros / variações monetárias sobre operações financeiras             | 293.394           | (32.855)                         | (5.479)                      | 255.060                        |
| Ganho por avaliação de investimento ao valor justo - perda de controle              | -                 | -                                | -                            | -                              |
| Constituição (Reversão) de Provisão para devedores duvidosos                        | 14.377            | -                                | 2.497                        | 16.874                         |
| Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos                                | 1.205             | -                                | 0                            | 1.205                          |
| Ganho na Perda do controle - valor justo                                            | (75.113)          | -                                | 0                            | (75.113)                       |
| Provisão para perda do valor recuperável de ativos                                  | 15.121            | -                                | -                            | 15.121                         |
| Ganho de capital na venda de participação                                           | (67.565)          | -                                | 0                            | (67.565)                       |
| Participação de minoritários                                                        | -                 | -                                | -                            | -                              |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos                                    | 18.708            | 6.926                            | 1.968                        | 27.602                         |
| <b>Recursos provenientes do lucro</b>                                               | <b>358.891</b>    | <b>(6.190)</b>                   | <b>33.540</b>                | <b>386.241</b>                 |
| <b>Redução (aumento) dos ativos</b>                                                 | <b>(28.245)</b>   | <b>-</b>                         | <b>967</b>                   | <b>(27.278)</b>                |
| Contas a receber de clientes                                                        | (23.661)          | -                                | 2.255                        | (21.406)                       |
| Outros créditos                                                                     | 4.154             | -                                | (750)                        | 3.404                          |
| Impostos a recuperar                                                                | (8.738)           | -                                | (538)                        | (9.276)                        |
| <b>Aumento (redução) dos passivos</b>                                               | <b>36.423</b>     | <b>3.145</b>                     | <b>3.726</b>                 | <b>43.294</b>                  |
| Fornecedores                                                                        | (2.478)           | -                                | (314)                        | (2.792)                        |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial          | (3.145)           | 3.145                            | -                            | -                              |
| Impostos e contribuições a recolher                                                 | 60.034            | -                                | 6.191                        | 66.225                         |
| Outras obrigações                                                                   | (8.880)           | -                                | (213)                        | (9.093)                        |
| Receitas diferidas                                                                  | (9.108)           | -                                | (1.937)                      | (11.045)                       |
| Impostos pagos                                                                      | (60.905)          | -                                | (6.419)                      | (67.324)                       |
| <b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>                             | <b>306.164</b>    | <b>(3.045)</b>                   | <b>31.814</b>                | <b>334.933</b>                 |
| <b>Atividades de investimento</b>                                                   |                   |                                  |                              |                                |
| Aquisição de propriedade para investimento - Torre Comercial                        | (3.045)           | 3.045                            | -                            | -                              |
| Aquisição de ativo imobilizado                                                      | (1.317)           | -                                | 2                            | (1.315)                        |
| Aquisição de propriedade para investimento - Shoppings                              | (125.881)         | -                                | (17.029)                     | (142.910)                      |
| Redução (aumento) em ativo de incorporação imobiliária                              | -                 | -                                | -                            | -                              |
| Venda de propriedade para investimento                                              | 132.430           | -                                | -                            | 132.430                        |
| Redução (Aquisição) de investimentos                                                | 5.810             | -                                | (20.216)                     | (14.406)                       |
| Baixa em investimentos                                                              | -                 | -                                | -                            | -                              |
| Resgate / (Aplicação) em títulos e valores mobiliários                              | 201.882           | -                                | 6.608                        | 208.490                        |
| (Pagamento)/ constituição das obrigações com compra de ativos                       | (10.230)          | -                                | (1.793)                      | (12.023)                       |
| Recebimento de juros sobre o capital próprio e dividendos                           | -                 | -                                | -                            | -                              |
| Aquisição adicional de não controladores                                            | -                 | -                                | -                            | -                              |
| Aquisições de intangíveis                                                           | (6.414)           | -                                | (27)                         | (6.441)                        |
| <b>Caixa líquido consumido nas atividades de investimento</b>                       | <b>193.235</b>    | <b>3.045</b>                     | <b>(32.454)</b>              | <b>163.826</b>                 |
| <b>Atividades de financiamento</b>                                                  |                   |                                  |                              |                                |
| Aumento de capital                                                                  | 45.876            | -                                | 0                            | 45.876                         |
| Recompra de Ações                                                                   | (8.430)           | -                                | (0)                          | (8.430)                        |
| Dividendos pagos                                                                    | (97.702)          | -                                | (0)                          | (97.702)                       |
| Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário     | (161.008)         | -                                | 3.380                        | (157.628)                      |
| Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário | (111.504)         | -                                | (577)                        | (112.081)                      |
| Pagamento juros de debêntures                                                       | (33.706)          | -                                | (0)                          | (33.706)                       |
| Pagamento principal de debêntures                                                   | (210.000)         | -                                | -                            | (210.000)                      |
| Captação de empréstimos e financiamentos                                            | 74.400            | -                                | 0                            | 74.400                         |
| Pagamento do custo de estruturação - Empréstimos e financiamentos                   | (4.830)           | -                                | (465)                        | (5.295)                        |
| Pagamento do custo de estruturação - Debêntures                                     | (217)             | -                                | 0                            | (217)                          |
| <b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento</b>                         | <b>(507.121)</b>  | <b>-</b>                         | <b>2.338</b>                 | <b>(504.783)</b>               |
| <b>Aumento (Redução) líquido nas disponibilidades</b>                               | <b>(7.722)</b>    | <b>-</b>                         | <b>1.697</b>                 | <b>(6.025)</b>                 |
| Saldo de caixa e equivalente no final do exercício                                  | 15.425            | -                                | 2.167                        | 17.592                         |
| Saldo de caixa e equivalente no início do exercício                                 | 23.147            | -                                | 471                          | 23.618                         |
| <b>Aumento (Redução) líquido nas disponibilidades</b>                               | <b>(7.722)</b>    | <b>-</b>                         | <b>1.696</b>                 | <b>(6.026)</b>                 |

## Comparação da demonstração financeira consolidada e informações financeiras gerenciais dos Períodos findos em 31 de dezembro de 2014 e 2015:

| Demonstrações Financeiras Consolidadas                       | 4T15            | 4T14            | 4T15/4T14<br>Δ% | 2015             | 2014             | 2015/2014<br>Δ% |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|
| <i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i> |                 |                 |                 |                  |                  |                 |
| <b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>                   | <b>178.662</b>  | <b>143.944</b>  | <b>24,1%</b>    | <b>542.266</b>   | <b>517.784</b>   | <b>4,7%</b>     |
| Impostos e contribuições e outras deduções                   | (14.937)        | (13.227)        | 12,9%           | (47.467)         | (43.889)         | 8,2%            |
| <b>Receita líquida</b>                                       | <b>163.725</b>  | <b>130.717</b>  | <b>25,3%</b>    | <b>494.799</b>   | <b>473.895</b>   | <b>4,4%</b>     |
| <b>Custo de aluguéis e serviços</b>                          | <b>(30.675)</b> | <b>(25.512)</b> | <b>20,2%</b>    | <b>(125.054)</b> | <b>(127.683)</b> | <b>-2,1%</b>    |
| <b>Lucro bruto</b>                                           | <b>133.050</b>  | <b>105.205</b>  | <b>26,5%</b>    | <b>369.745</b>   | <b>346.212</b>   | <b>6,8%</b>     |
| <b>Receitas/(despesas) operacionais</b>                      | <b>(39.727)</b> | <b>(2.182)</b>  | <b>1720,5%</b>  | <b>73.433</b>    | <b>65.152</b>    | <b>12,7%</b>    |
| Despesas administrativas e gerais                            | (30.024)        | (24.936)        | 20,4%           | (76.479)         | (68.788)         | 11,2%           |
| Resultado da equivalência patrimonial                        | (409)           | 8.910           | -104,6%         | 32.493           | 72.277           | -55,0%          |
| Despesa com depreciação e amortização                        | (1.101)         | (887)           | 24,1%           | (4.020)          | (3.282)          | 22,5%           |
| Outras receitas/(despesas) operacionais                      | (8.193)         | 14.731          | n/a             | 121.439          | 64.945           | 87,0%           |
| <b>Resultado financeiro</b>                                  | <b>(94.211)</b> | <b>(75.129)</b> | <b>25,4%</b>    | <b>(259.016)</b> | <b>(228.805)</b> | <b>13,2%</b>    |
| <b>Lucro antes dos impostos e participações minoritárias</b> | <b>(888)</b>    | <b>27.893</b>   | <b>n/a</b>      | <b>184.162</b>   | <b>182.559</b>   | <b>0,9%</b>     |
| Imposto de renda e contribuição social corrente              | 292             | (5.444)         | n/a             | (20.682)         | (18.474)         | 12,0%           |
| Imposto de renda e contribuição social diferido              | 12.180          | 10.853          | 12,2%           | (18.708)         | 4.620            | n/a             |
| <b>Lucro líquido do período</b>                              | <b>11.585</b>   | <b>33.303</b>   | <b>-65,2%</b>   | <b>144.772</b>   | <b>168.705</b>   | <b>-14,2%</b>   |
| <b>Lucro Atribuível aos:</b>                                 |                 |                 |                 |                  |                  |                 |
| Acionistas controladores                                     | 3.590           | 27.899          | -87,1%          | 131.971          | 155.506          | -15,1%          |
| Acionistas não controladores                                 | 7.994           | 5.404           | 47,9%           | 12.801           | 13.199           | -3,0%           |
| <b>Lucro líquido do período</b>                              | <b>11.585</b>   | <b>33.303</b>   | <b>-65,2%</b>   | <b>144.772</b>   | <b>168.705</b>   | <b>-14,2%</b>   |

| Demonstrações Financeiras Gerenciais                         | 4T15            | 4T14            | 4T15/4T14<br>Δ% | 2015             | 2014             | 2015/2014<br>Δ% |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|
| <i>(Valores em milhares de reais, exceto os percentuais)</i> |                 |                 |                 |                  |                  |                 |
| <b>Receita bruta de aluguel e serviços</b>                   | <b>168.393</b>  | <b>157.712</b>  | <b>6,8%</b>     | <b>583.445</b>   | <b>553.277</b>   | <b>5,5%</b>     |
| Impostos e contribuições e outras deduções                   | (14.775)        | (14.187)        | 4,1%            | (49.872)         | (46.117)         | 8,1%            |
| <b>Receita líquida</b>                                       | <b>153.617</b>  | <b>143.525</b>  | <b>7,0%</b>     | <b>533.573</b>   | <b>507.160</b>   | <b>5,2%</b>     |
| <b>Custo de aluguéis e serviços</b>                          | <b>(39.823)</b> | <b>(38.414)</b> | <b>3,7%</b>     | <b>(150.893)</b> | <b>(147.660)</b> | <b>2,2%</b>     |
| <b>Lucro bruto</b>                                           | <b>113.794</b>  | <b>105.111</b>  | <b>8,3%</b>     | <b>382.680</b>   | <b>359.500</b>   | <b>6,4%</b>     |
| <b>Receitas/(despesas) operacionais</b>                      | <b>(37.505)</b> | <b>4.736</b>    | <b>n/a</b>      | <b>42.434</b>    | <b>52.279</b>    | <b>-18,8%</b>   |
| Despesas administrativas e gerais                            | (15.630)        | (15.861)        | -1,5%           | (62.244)         | (59.757)         | 4,2%            |
| Despesa com depreciação e amortização                        | (1.101)         | (887)           | 24,1%           | (4.014)          | (3.274)          | 22,6%           |
| Outras receitas/(despesas) operacionais                      | (20.773)        | 21.484          | n/a             | 108.692          | 115.309          | -5,7%           |
| <b>Resultado financeiro</b>                                  | <b>(60.134)</b> | <b>(52.835)</b> | <b>13,8%</b>    | <b>(219.468)</b> | <b>(202.827)</b> | <b>8,2%</b>     |
| <b>Lucro antes dos impostos e participações minoritárias</b> | <b>16.155</b>   | <b>57.013</b>   | <b>-71,7%</b>   | <b>205.646</b>   | <b>208.951</b>   | <b>-1,6%</b>    |
| Imposto de renda e contribuição social corrente              | (347)           | (6.436)         | -94,6%          | (24.948)         | (22.213)         | 12,3%           |
| Imposto de renda e contribuição social diferido              | 4.144           | (1.371)         | n/a             | (27.602)         | (7.220)          | 282,3%          |
| <b>Lucro líquido do período</b>                              | <b>19.952</b>   | <b>49.206</b>   | <b>-59,5%</b>   | <b>153.095</b>   | <b>179.519</b>   | <b>-14,7%</b>   |
| <b>Lucro Atribuível aos:</b>                                 |                 |                 |                 |                  |                  |                 |
| Acionistas controladores                                     | 17.035          | 46.476          | -63,3%          | 145.415          | 174.083          | -16,5%          |
| Acionistas não controladores                                 | 2.918           | 2.731           | 6,8%            | 7.680            | 5.436            | 41,3%           |
| <b>Lucro líquido do período</b>                              | <b>19.952</b>   | <b>49.206</b>   | <b>-59,5%</b>   | <b>153.095</b>   | <b>179.519</b>   | <b>-14,7%</b>   |

## Endividamento e Disponibilidades

O quadro a seguir demonstra a conciliação entre a dívida líquida consolidada e a dívida líquida gerencial no 4T15. A redução na dívida é resultado do reconhecimento, na participação da Companhia, do efeito líquido dos financiamentos referentes aos Parque Shopping Belém e Parque Shopping Maceió.

| Composição da Dívida - Consolidado    | Contábil 4T15    | Efeitos CPC 18/19 | Gerencial 4T15   |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|
| <i>(valores em milhares de reais)</i> |                  |                   |                  |
| Bancos                                | 1.072.078        | (40.237)          | 1.031.841        |
| CCI/ CRI                              | 488.731          | (0)               | 488.731          |
| Obrigação para compra de ativos       | 40.943           | 0                 | 40.943           |
| Debêntures                            | 156.586          | (0)               | 156.586          |
| <b>DÍVIDA TOTAL</b>                   | <b>1.758.338</b> | <b>(40.237)</b>   | <b>1.718.101</b> |
| Caixa e aplicações financeiras        | (136.045)        | (3.867)           | (139.912)        |
| <b>DISPONIBILIDADE TOTAL</b>          | <b>(136.045)</b> | <b>(3.867)</b>    | <b>(139.912)</b> |
| <b>DÍVIDA LÍQUIDA</b>                 | <b>1.622.293</b> | <b>(44.104)</b>   | <b>1.578.189</b> |

Em atendimento ao artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução Normativa CVM 480/09, o Diretor Geral e o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declaram que reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras e com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes.

### Parecer do Conselho Fiscal

Os membros do Conselho Fiscal da Aliansce Shopping Centers S.A., no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no artigo 163 da Lei das Sociedades por Ações, procederam ao exame e análise das Demonstrações Financeiras, acompanhadas do parecer dos auditores independentes e do relatório anual da Administração relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015. Com base nos exames efetuados, considerando, ainda, o parecer dos auditores independentes PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, datado de 28 de março de 2016, bem como as informações e esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício, opinam, por unanimidade, que tais documentos encontram-se em condição de serem apreciados pela Assembleia Geral Ordinária da Aliansce Shopping Centers S.A..

Rio de Janeiro (RJ), 28 de março de 2016

Ricardo Scalzo

Reginaldo Ferreira Alexandre

Marcelo da Silveira Ferreira



## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Aos Administradores e Acionistas  
Aliansce Shopping Centers S.A.

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Aliansce Shopping Centers S.A. (a "Companhia" ou "Controladora") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

Examinamos também as demonstrações financeiras consolidadas da Aliansce Shopping Centers S.A. e suas controladas ("Consolidado") que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

### **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras**

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e dessas demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou por erro.

---

PricewaterhouseCoopers, Rua do Russel, 804 – Glória, Rio de Janeiro, RJ, Brasil 22210-907, Caixa Postal 20010-974  
T: (21) 3232-6112, F: (21) 3232-6113, [www.pwc.com/br](http://www.pwc.com/br)



Aliansce Shopping Centers S.A.

Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

#### **Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Aliansce Shopping Centers S.A. em 31 de dezembro de 2015, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

#### **Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas**

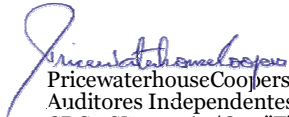
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Aliansce Shopping Centers S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2015, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

#### **Outros assuntos**

#### **Informação suplementar - Demonstrações do Valor Adicionado**

Examinamos também as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2016

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5 "F" RJ

  
Maria Salete Garcia Pinheiro  
Contadora CRC 119048568/O-7



**Aliansce Shopping Centers S.A.**  
(Companhia aberta)

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro**

Em milhares de reais

| Ativo                                                                      | Nota  | Aliancee consolidado |                                  | Aliancee  |                                  | Nota | Aliancee consolidado |                                  | Aliancee  |           |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------|----------------------------------|-----------|----------------------------------|------|----------------------|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                                                                            |       | 2015                 | 2014<br>(representado<br>Nota 4) | 2015      | 2014<br>(representado<br>Nota 4) |      | 2015                 | 2014<br>(representado<br>Nota 4) |           |           |           |
| Passivo e patrimônio líquido                                               |       |                      |                                  |           |                                  |      |                      |                                  |           |           |           |
| Circulante                                                                 |       |                      |                                  |           |                                  |      |                      |                                  |           |           |           |
| Caixa e equivalentes de caixa                                              | 6     | 15.425               | 23.147                           | 2.226     | 1.544                            |      |                      | 16.911                           | 22.433    | 6.678     | 4.904     |
| Depósitos bancários de curto prazo                                         | 7     | 15.055               | 32.142                           | 13.855    | 264                              |      |                      | 20.274                           | 37.254    | 5.309     | 5.309     |
| Contas a receber                                                           | 8     | 89.604               | 76.590                           | 13.855    | 13.167                           |      | 14                   | 27.052                           | 28.273    | 3.788     | 4.223     |
| Dividendos e juros sobre capital próprio a receber                         |       |                      |                                  | 2.634     | 10.745                           |      | 15                   | 31.755                           | 42.759    | 31.343    | 41.346    |
| Impostos a recuperar                                                       | 9     | 57.411               | 48.674                           | 34.885    | 30.895                           |      |                      | 18.721                           | 9.152     | 4.097     | 4.171     |
| Outros créditos                                                            |       | 14.018               | 11.002                           | 4.030     | 3.149                            |      | 2 (a)                | 23.871                           | 15.815    |           |           |
|                                                                            |       | 297.078              | 484.775                          | 141.903   | 324.402                          |      |                      | 320.420                          | 284.336   | 103.050   | 101.815   |
| Não circulante                                                             |       |                      |                                  |           |                                  |      |                      |                                  |           |           |           |
| Empréstimos e financiamentos, CCI/CRIs e debêntures                        |       |                      |                                  |           |                                  |      |                      | 1.517.285                        | 1.734.849 | 388.745   | 506.117   |
| Impostos e contribuições a receber                                         | 14    |                      | 1.821                            |           |                                  |      |                      | 28.273                           | 37.488    | 3.309     | 4.039     |
| Reservas de capital                                                        | 16    |                      |                                  |           | 10.547                           |      |                      | 5.978                            | 4.772     | 5.978     | 4.772     |
| Instrumentos financeiros derivativos                                       | 20    | 18.539               | 22.193                           | 314       | 1.014                            |      |                      | 22.222                           | 24.946    | 26.784    | 18.470    |
| IR e CSLL diferidos                                                        | 18    |                      |                                  | 4.281     | 4.288                            |      |                      | 13.260                           | 5.151     | 2.792     | 2.792     |
| Obrigações por compra de ativos                                            |       | 20.551               | 21.422                           |           |                                  |      | 2 (a)                | 2.147                            | 2.503     | 223.379   | 196.963   |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial | 2 (a) | 39.090               | 46.470                           | 4.595     | 16.169                           |      | 11                   | 1.882.453                        | 2.058.794 | 634.361   | 736.460   |
| Provisão para contingências                                                | 17    |                      |                                  |           |                                  |      |                      |                                  |           |           |           |
| Total do passivo                                                           |       |                      |                                  | 2.245.080 | 2.104.369                        |      |                      | 2.202.873                        | 2.343.130 | 737.411   | 838.275   |
| Patrimônio líquido                                                         |       |                      |                                  |           |                                  |      |                      |                                  |           |           |           |
| Capital social                                                             |       | 3.779.040            | 3.694.574                        | 2.410.692 | 2.245.781                        |      | 19                   | 1.413.854                        | 1.367.977 | 1.413.854 | 1.367.977 |
| Ganhos com emissões de ações                                               |       |                      |                                  |           |                                  |      |                      | (43.714)                         | (43.714)  | 20.999    | 17.673    |
| Reservas de capital                                                        |       |                      |                                  |           |                                  |      |                      | 20.999                           | 17.673    | 20.999    | 17.673    |
| Ações em tesouraria                                                        |       |                      |                                  |           |                                  |      |                      | (8.430)                          |           | (8.430)   |           |
| Reservas de lucros                                                         |       |                      |                                  |           |                                  |      |                      | 391.788                          | 362.853   | 391.788   | 362.853   |
| Ajustes de avaliação patrimonial                                           |       |                      |                                  |           |                                  |      |                      | 45.282                           | 46.288    | 45.282    | 46.288    |
| Patrimônio líquido atribuído aos acionistas da Controladora                |       |                      |                                  |           |                                  |      |                      | 1.819.779                        | 1.751.077 | 1.819.779 | 1.751.077 |
| Participação de não controladores                                          |       |                      |                                  |           |                                  |      |                      | 92.556                           | 131.612   |           |           |
| Total do patrimônio líquido                                                |       |                      |                                  |           |                                  |      |                      | 1.912.335                        | 1.882.689 | 1.819.779 | 1.751.077 |
| Total do passivo e do patrimônio líquido                                   |       | 4.115.208            | 4.226.819                        | 2.557.190 | 2.589.352                        |      |                      | 4.115.208                        | 4.226.819 | 2.557.190 | 2.589.352 |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Aliansce Shopping Centers S.A.**  
(Companhia aberta)

**Demonstrações de resultados**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
Em milhares de reais, exceto o lucro líquido por ação

|                                                 | Nota | Aliansce consolidado |                                   | Aliansce        |                                   |
|-------------------------------------------------|------|----------------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------------------------|
|                                                 |      | 2015                 | 2014<br>(reapresentado<br>Nota 4) | 2015            | 2014<br>(reapresentado<br>Nota 4) |
| <b>Receita líquida de aluguel e serviços</b>    | 21   | 494.799              | 473.895                           | 111.062         | 105.461                           |
| <b>Custo de aluguéis e serviços</b>             | 22   | (125.054)            | (127.683)                         | (66.772)        | (64.720)                          |
| <b>Lucro bruto</b>                              |      | <u>369.745</u>       | <u>346.212</u>                    | <u>44.290</u>   | <u>40.741</u>                     |
| <b>Receitas/(despesas)</b>                      |      |                      |                                   |                 |                                   |
| Despesas com vendas, administrativas e gerais   | 23   | (80.499)             | (72.070)                          | (62.857)        | (59.441)                          |
| Resultado da equivalência patrimonial           | 10   | 32.493               | 72.277                            | 126.598         | 162.794                           |
| Outras receitas (despesas), líquidas            | 25   | <u>121.439</u>       | <u>64.945</u>                     | <u>136.032</u>  | <u>71.278</u>                     |
|                                                 |      | <u>73.433</u>        | <u>65.152</u>                     | <u>199.773</u>  | <u>174.631</u>                    |
| <b>Resultado financeiro</b>                     | 24   |                      |                                   |                 |                                   |
| Despesas financeiras                            |      | (298.155)            | (258.752)                         | (126.183)       | (91.754)                          |
| Receitas financeiras                            |      | <u>39.139</u>        | <u>29.947</u>                     | <u>27.705</u>   | <u>25.362</u>                     |
|                                                 |      | <u>(259.016)</u>     | <u>(228.805)</u>                  | <u>(98.478)</u> | <u>(66.392)</u>                   |
| <b>Lucro antes dos impostos e contribuições</b> |      | 184.162              | 182.559                           | 145.585         | 148.980                           |
| Imposto de renda e contribuição social          | 18   | <u>(39.390)</u>      | <u>(13.854)</u>                   | <u>(13.614)</u> | <u>6.526</u>                      |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>               |      | <u>144.772</u>       | <u>168.705</u>                    | <u>131.971</u>  | <u>155.506</u>                    |
| <b>Lucro atribuível aos:</b>                    |      |                      |                                   |                 |                                   |
| Acionistas controladores                        |      | 131.971              | 155.506                           | 131.971         | 155.506                           |
| Acionistas não controladores                    |      | <u>12.801</u>        | <u>13.199</u>                     |                 |                                   |
| <b>Lucro por ação - básico (em R\$)</b>         | 19   | 0,8181               | 0,9778                            | 0,8181          | 0,9778                            |
| <b>Lucro por ação - diluído (em R\$)</b>        | 19   | <u>0,7953</u>        | <u>0,9340</u>                     | <u>0,7953</u>   | <u>0,9340</u>                     |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Aliansce Shopping Centers S.A.**  
(Companhia aberta)

**Demonstrações de resultados abrangentes**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais**

|                                                                           | <u>Nota</u> | <u>Aliansce consolidado</u> |                                | <u>Aliansce</u> |                                |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------|--------------------------------|
|                                                                           |             | <u>2015</u>                 | <u>2014</u><br>(reapresentado) | <u>2015</u>     | <u>2014</u><br>(reapresentado) |
| Lucro líquido do exercício                                                |             | <u>144.772</u>              | <u>168.705</u>                 | <u>131.971</u>  | <u>155.506</u>                 |
| Outros resultados abrangentes:                                            |             |                             |                                |                 |                                |
| Itens a serem posteriormente reclassificados para o resultado             |             |                             |                                |                 |                                |
| Variação sobre Instrumentos financeiros<br>derivativos - Hedge Accounting | 20          | <u>(1.034)</u>              | <u>(3.275)</u>                 | <u>(1.034)</u>  | <u>(3.275)</u>                 |
| Resultado abrangente total                                                |             | <u>143.738</u>              | <u>165.430</u>                 | <u>130.937</u>  | <u>152.231</u>                 |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Aliansce Shopping Centers S.A.**  
(Companhia aberta)

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais**

|                                                                                       | Reservas de lucros |                    |                            |               |                              |                    |                                 | Proposta de distribuição de dividendos adicionais | Total     | Participação de não controladores | Total     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|---------------|------------------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------|
|                                                                                       | Capital social     | Reserva de capital | Gasto com emissão de ações | Reserva legal | Reserva de lucros a realizar | Retenção de lucros | Ajuste de avaliação patrimonial | Lucros acumulados                                 |           |                                   |           |
| <b>Saldos em 1º de janeiro de 2014</b>                                                | 1.367.421          | 12.976             | (43.714)                   | 18.734        | 49.403                       | 199.067            | 50.385                          |                                                   | 1.654.262 | 130.691                           | 1.784.953 |
| Distribuição de dividendos complementares                                             |                    |                    |                            |               |                              |                    |                                 |                                                   |           |                                   |           |
| Lucro líquido do exercício                                                            |                    |                    |                            |               |                              | (16.008)           |                                 | 155.506                                           | (16.008)  |                                   | (16.008)  |
| Constituição de reserva legal                                                         |                    |                    |                            | 8.704         |                              |                    |                                 | (8.704)                                           | 155.506   | 13.199                            | 168.705   |
| Constituição de reserva de retenção de lucros                                         |                    |                    |                            |               |                              | 33.648             |                                 | (33.648)                                          |           |                                   |           |
| Variação do valor justo do <i>hedge accounting</i>                                    |                    |                    |                            |               |                              |                    | (3.275)                         |                                                   | (3.275)   |                                   | (3.275)   |
| Aumento de capital                                                                    | 556                |                    |                            |               |                              |                    |                                 | (20.000)                                          | 556       |                                   | 556       |
| Juros sobre capital próprio                                                           |                    |                    |                            |               |                              |                    |                                 | (23.839)                                          | (20.000)  | (1.596)                           | (21.596)  |
| Dividendos mínimos                                                                    |                    |                    |                            |               |                              |                    |                                 | (69.315)                                          | (23.839)  |                                   | (23.839)  |
| Constituição de dividendos complementares                                             |                    |                    |                            |               |                              |                    |                                 |                                                   | 69.315    |                                   |           |
| Opção de ações outorgadas                                                             |                    | 4.697              |                            |               |                              |                    |                                 |                                                   | 4.697     |                                   | 4.697     |
|                                                                                       | 556                | 4.697              |                            | 8.704         |                              | 17.640             | (3.275)                         |                                                   | 97.637    | 11.603                            | 109.240   |
| <b>Transações com acionistas não controladores diretamente no patrimônio líquido:</b> |                    |                    |                            |               |                              |                    |                                 |                                                   |           |                                   |           |
| Aquisição adicional de não controladores                                              |                    |                    |                            |               |                              |                    | (822)                           |                                                   | (822)     | (10.682)                          | (11.504)  |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2014 (respresentado)</b>                               | 1.367.977          | 17.673             | (43.714)                   | 27.437        | 49.403                       | 216.697            | 46.288                          |                                                   | 1.751.077 | 131.612                           | 1.882.689 |

**Alianse Shopping Centers S.A.**  
(Companhia aberta)

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
Em milhares de reais

|                                                                           | Reservas de lucros |                    |                            |               |                              |                    |                                 |                   |                                                   |           |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|---------------|------------------------------|--------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------|-----------|
|                                                                           | Capital social     | Reserva de capital | Gasto com emissão de ações | Reserva legal | Reserva de lucros a realizar | Retenção de lucros | Ajuste de avaliação patrimonial | Lucros acumulados | Proposta de distribuição de dividendos adicionais |           |
|                                                                           |                    |                    |                            |               |                              |                    |                                 |                   | Ações em tesouraria                               | Total     |
| <b>Saldo em 1º de janeiro de 2015</b>                                     | 1.367.977          | 17.673             | (43.714)                   | 27.437        | 49.403                       | 216.697            | 46.288                          |                   | 69.315                                            | 1.751.077 |
| Pagamento de dividendos complementares referente ao ano de 2014 (Nota 19) |                    |                    |                            |               |                              |                    |                                 |                   |                                                   |           |
| Lucro líquido do exercício                                                |                    |                    |                            |               |                              |                    |                                 | 131.971           | (69.408)                                          | (69.408)  |
| Constituição de reserva legal (Nota 19)                                   |                    |                    |                            | 6.599         |                              |                    |                                 | (6.599)           |                                                   | 131.971   |
| Constituição de reserva de retenção de lucros                             |                    |                    |                            |               |                              | 91.652             |                                 | (91.652)          | 93                                                | 93        |
| Variação do valor justo do <i>hedge accounting</i> (Nota 19)              |                    |                    |                            |               |                              |                    | (1.034)                         |                   |                                                   | (1.034)   |
| Aumento de capital (Nota 19)                                              | 45.877             |                    |                            |               |                              |                    |                                 |                   |                                                   | 45.877    |
| Juros sobre capital próprio                                               |                    |                    |                            |               |                              |                    |                                 | (16.000)          |                                                   | (16.000)  |
| Recompra de ações (nota 19)                                               |                    |                    |                            |               |                              |                    |                                 |                   | (8.430)                                           | (8.430)   |
| Dividendos mínimos                                                        |                    |                    |                            |               |                              |                    |                                 | (17.720)          |                                                   | (17.720)  |
| Constituição de dividendos complementares                                 |                    | 3.326              |                            |               |                              |                    |                                 |                   |                                                   | 3.326     |
| Opção de ações outorgadas (Nota 19)                                       |                    | 3.326              |                            |               |                              | 91.652             | (1.034)                         |                   | (69.315)                                          | 68.675    |
|                                                                           | 45.877             |                    |                            | 6.599         |                              |                    |                                 |                   | (8.430)                                           | 79.468    |
| <b>Transações com acionistas não controladores</b>                        |                    |                    |                            |               |                              |                    |                                 |                   |                                                   |           |
| <b>diretamente no patrimônio líquido:</b>                                 |                    |                    |                            |               |                              |                    |                                 |                   |                                                   |           |
| Aquisição adicional de não controladores (Nota 19)                        |                    |                    |                            |               |                              |                    | 28                              |                   |                                                   | 28        |
|                                                                           |                    |                    |                            |               | 49.403                       | 308.340            | 45.282                          |                   |                                                   | (49.849)  |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2015</b>                                    | 1.413.854          | 20.999             | (43.714)                   | 34.036        | 49.403                       | 308.340            | 45.282                          |                   | (8.430)                                           | 1.919.760 |
|                                                                           |                    |                    |                            |               |                              |                    |                                 |                   |                                                   | 92.556    |
|                                                                           |                    |                    |                            |               |                              |                    |                                 |                   |                                                   | 1.912.335 |

**Aliansce Shopping Centers S.A.**  
(Companhia aberta)

**Demonstrações do fluxo de caixa**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais**

|                                                                                                   | <b>Aliansce consolidado</b> |                                | <b>Aliansce</b>  |                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------------|
|                                                                                                   | <b>2015</b>                 | <b>2014</b><br>(reapresentado) | <b>2015</b>      | <b>2014</b><br>(reapresentado) |
| <b>Atividades operacionais</b>                                                                    |                             |                                |                  |                                |
| Lucro líquido do exercício atribuível aos acionistas da Controladora                              | 131.971                     | 155.506                        | 131.971          | 155.506                        |
| Ajustes ao lucro líquido decorrentes de:                                                          |                             |                                |                  |                                |
| Aluguel linear                                                                                    | (14.135)                    | (3.593)                        | (89)             | (193)                          |
| Depreciação e amortização                                                                         | 70.095                      | 72.155                         | 9.885            | 9.105                          |
| Ganho de equivalência patrimonial                                                                 | (32.493)                    | (72.277)                       | (126.598)        | (162.794)                      |
| Constituição de provisão para devedores duvidosos                                                 | 14.377                      | 9.094                          | 1.108            | 1.145                          |
| Remuneração com base em opção de ações                                                            | 3.326                       | 4.696                          | 3.326            | 4.696                          |
| Juros sobre capital próprio                                                                       |                             |                                |                  | (5.214)                        |
| Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras                            | 293.394                     | 253.781                        | 123.085          | 89.398                         |
| Ganho de capital na venda de participação                                                         | (67.565)                    |                                | (67.565)         | (383)                          |
| Provisão para perda do valor recuperável de ativos                                                | 15.121                      |                                |                  |                                |
| Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos                                              | 1.205                       | 1.007                          | 1.205            | 1.007                          |
| Ganho por avaliação de investimento ao valor justo (Nota 2 (a))                                   | (75.113)                    | (27.321)                       | (75.113)         | (27.321)                       |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos                                                  | 18.708                      | (4.620)                        | 13.614           | (6.526)                        |
|                                                                                                   | <b>358.891</b>              | <b>388.428</b>                 | <b>14.829</b>    | <b>58.426</b>                  |
| <b>Redução (aumento) dos ativos</b>                                                               |                             |                                |                  |                                |
| Contas a receber                                                                                  | (23.661)                    | (1.320)                        | (1.707)          | 2.551                          |
| Outros créditos                                                                                   | 4.154                       | (3.064)                        | 1.439            | 1.716                          |
| Impostos a recuperar                                                                              | (8.738)                     | (13.672)                       | (1.851)          | (10.975)                       |
|                                                                                                   | <b>(28.245)</b>             | <b>(18.056)</b>                | <b>(2.119)</b>   | <b>(6.708)</b>                 |
| <b>Aumento (redução) dos passivos</b>                                                             |                             |                                |                  |                                |
| Fornecedores                                                                                      | (2.478)                     | 7.934                          | 1.774            | 676                            |
| Impostos e contribuições a recolher                                                               | 60.034                      | 51.960                         | 1.939            | 2.956                          |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial                        | (3.145)                     | 1.931                          |                  |                                |
| Outras obrigações                                                                                 | (8.880)                     | (16.963)                       | 9.150            | (22.629)                       |
| Receitas diferidas                                                                                | (9.108)                     | (13.133)                       | (730)            | 41                             |
|                                                                                                   | <b>36.423</b>               | <b>31.729</b>                  | <b>12.133</b>    | <b>(18.956)</b>                |
| Impostos pagos                                                                                    | (60.905)                    | (52.021)                       | (2.369)          | (2.099)                        |
| <b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>                                           | <b>306.164</b>              | <b>350.080</b>                 | <b>22.474</b>    | <b>30.663</b>                  |
| <b>Atividades de investimento</b>                                                                 |                             |                                |                  |                                |
| Aquisição de propriedade para investimento – torre comercial                                      | (3.045)                     | (1.000)                        |                  |                                |
| Aquisição de ativo imobilizado                                                                    | (1.317)                     | (3.431)                        | (333)            | (691)                          |
| Aquisição de propriedade para investimento - shoppings                                            | (125.881)                   | (210.540)                      | (19.848)         | (44.164)                       |
| Venda de propriedades para investimento                                                           | 132.430                     | 8.812                          |                  | 8.812                          |
| Redução (aumento) em investimentos                                                                | 5.810                       | (2.409)                        | (137.866)        | (144.737)                      |
| Baixa em investimentos                                                                            |                             | 132.314                        | 132.430          | 132.314                        |
| Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários                                                | 201.882                     | (173.310)                      | 180.731          | (240.939)                      |
| Pagamento em obrigações com compra de ativos                                                      | (10.230)                    | (27.395)                       |                  |                                |
| Aumento de ativo intangível                                                                       | (6.414)                     | (2.170)                        | (4.850)          | (2.763)                        |
| Aquisição adicional de não controladores                                                          |                             | 2.327                          |                  | 2.327                          |
| Juros sobre capital próprio e dividendos recebido                                                 |                             |                                | 105.170          | 138.745                        |
| <b>Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimento</b>                            | <b>193.235</b>              | <b>(276.802)</b>               | <b>255.434</b>   | <b>(151.096)</b>               |
| <b>Atividades de financiamento</b>                                                                |                             |                                |                  |                                |
| Aumento de capital                                                                                | 45.877                      | 556                            | 45.877           | 556                            |
| Dividendos pagos                                                                                  | (97.702)                    | (30.492)                       | (97.038)         | (30.492)                       |
| Pagamento juros - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário                   | (161.008)                   | (144.353)                      | (26.746)         | (24.158)                       |
| Pagamento principal - empréstimos e financiamentos e cédulas de crédito imobiliário               | (111.504)                   | (130.775)                      | (16.535)         | (39.747)                       |
| Pagamento de custo de estruturação – empréstimos e financiamentos e cédula de crédito imobiliário | (4.830)                     | (7.600)                        | (4.830)          | (7.600)                        |
| Pagamento juros de debêntures                                                                     | (33.706)                    | (32.082)                       | (33.706)         | (32.082)                       |
| Pagamento principal de debêntures                                                                 | (210.000)                   | (25.000)                       | (210.000)        | (25.000)                       |
| Pagamento do custo de estruturação - debêntures                                                   | (218)                       |                                | (218)            |                                |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial                        |                             | 187.470                        |                  | 187.470                        |
| Captação de empréstimos e financiamentos                                                          | 74.400                      | 5.635                          | 74.400           |                                |
| Emissão de debêntures                                                                             |                             | 89.887                         |                  | 89.887                         |
| Recompra de ações                                                                                 | (8.430)                     |                                | (8.430)          |                                |
| <b>Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de financiamento</b>                           | <b>(507.121)</b>            | <b>(86.754)</b>                | <b>(277.226)</b> | <b>118.834</b>                 |
| <b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>                                  | <b>(7.722)</b>              | <b>(13.476)</b>                | <b>682</b>       | <b>(1.599)</b>                 |
| Saldo de caixa e equivalente no final do exercício                                                | 15.425                      | 23.147                         | 2.226            | 1.544                          |
| Saldo de caixa e equivalente no início do exercício                                               | 23.147                      | 36.623                         | 1.544            | 3.143                          |
| <b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>                                  | <b>(7.722)</b>              | <b>(13.476)</b>                | <b>682</b>       | <b>(1.599)</b>                 |

**Aliansce Shopping Centers S.A.**  
(Companhia aberta)

**Demonstrações do valor adicionado**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais**

|                                                                          | <b>Aliansce Consolidado</b> |                                | <b>Aliansce</b> |                                |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------|--------------------------------|
|                                                                          | <b>2015</b>                 | <b>2014</b><br>(reapresentado) | <b>2015</b>     | <b>2014</b><br>(reapresentado) |
| <b>Receitas</b>                                                          |                             |                                |                 |                                |
| Receita bruta de aluguel e serviços                                      | 536.645                     | 513.096                        | 119.141         | 113.927                        |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa                            | (14.377)                    | (9.094)                        | (1.108)         | (1.145)                        |
| Outras receitas                                                          | 159.950                     | 231.468                        | 142.882         | 205.269                        |
|                                                                          | <u>682.218</u>              | <u>735.470</u>                 | <u>260.915</u>  | <u>318.051</u>                 |
| <b>Insumos adquiridos de terceiros</b>                                   |                             |                                |                 |                                |
| Custos de aluguéis e serviços                                            | (59.220)                    | (58.811)                       | (60.718)        | (58.712)                       |
| Materiais, energia, serviços de terceiros e outras despesas operacionais | (54.743)                    | (182.147)                      | (19.979)        | (146.230)                      |
|                                                                          | <u>568.255</u>              | <u>494.512</u>                 | <u>180.218</u>  | <u>113.109</u>                 |
| <b>Retenções</b>                                                         |                             |                                |                 |                                |
| Depreciação e amortização                                                | (70.095)                    | (72.155)                       | (9.885)         | (9.105)                        |
|                                                                          | <u>498.160</u>              | <u>422.357</u>                 | <u>170.333</u>  | <u>104.004</u>                 |
| <b>Valor adicionado líquido gerado pela Companhia</b>                    |                             |                                |                 |                                |
| <b>Valor adicionado recebido em transferência</b>                        |                             |                                |                 |                                |
| Resultado de equivalência patrimonial                                    | 32.493                      | 72.277                         | 126.598         | 162.794                        |
| Receitas financeiras                                                     | 39.139                      | 29.947                         | 27.705          | 25.362                         |
|                                                                          | <u>71.632</u>               | <u>102.224</u>                 | <u>154.303</u>  | <u>188.156</u>                 |
| <b>Valor adicionado total distribuído</b>                                | <u>569.792</u>              | <u>524.581</u>                 | <u>324.636</u>  | <u>292.160</u>                 |
| <b>Distribuição do valor adicionado</b>                                  |                             |                                |                 |                                |
| <b>Empregados</b>                                                        |                             |                                |                 |                                |
| Salários e encargos                                                      | 43.651                      | 41.942                         | 42.983          | 41.203                         |
| Honorários da diretoria                                                  | 30.811                      | 29.920                         | 30.145          | 29.203                         |
| Participação dos empregados nos lucros                                   | 9.508                       | 8.784                          | 9.506           | 8.784                          |
|                                                                          | 3.332                       | 3.238                          | 3.332           | 3.216                          |
| <b>Tributos</b>                                                          |                             |                                |                 |                                |
| Federais                                                                 | 81.385                      | 53.296                         | 21.831          | 2.061                          |
| Municipais                                                               | 73.978                      | 46.661                         | 19.155          | (405)                          |
|                                                                          | 7.407                       | 6.635                          | 2.676           | 2.466                          |
| <b>Financiadores</b>                                                     |                             |                                |                 |                                |
| Juros e outras despesas financeiras                                      | 299.984                     | 260.639                        | 127.851         | 93.390                         |
| Aluguéis                                                                 | 298.155                     | 258.752                        | 126.183         | 91.754                         |
|                                                                          | 1.829                       | 1.887                          | 1.668           | 1.636                          |
| <b>Remuneração de capitais próprios</b>                                  |                             |                                |                 |                                |
| Dividendos e juros sobre capital próprio                                 | 144.772                     | 168.704                        | 131.971         | 155.506                        |
| Lucros retidos                                                           | 31.343                      | 41.345                         | 31.343          | 41.345                         |
| Participação dos não controladores nos lucros retidos                    | 100.628                     | 114.161                        | 100.628         | 114.161                        |
|                                                                          | 12.801                      | 13.198                         |                 |                                |
|                                                                          | <u>569.792</u>              | <u>524.581</u>                 | <u>324.636</u>  | <u>292.160</u>                 |

# **Aliansce Shopping Centers S.A.**

## **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

---

### **1 Contexto operacional**

A Aliansce Shopping Centers S.A. ("Aliansce" ou "Companhia"), domiciliada na Rua Dias Ferreira, 190 - 3º andar, Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, é controlada por um grupo de acionistas que, em conjunto, possuem o poder de controle sobre ações representativas de 53,03% do capital social total e votante. Em decorrência do 4º Aditivo e Consolidação do Acordo de Acionistas celebrado em 13 de dezembro de 2013, a Canada Pension Plan Investment Board ("CPPIB") de um lado, e a Rique Empreendimentos e Participações S.A., Fundo de Investimento em Participações Bali e a Altar Empreendimentos e Participações S.A. (entidades controladas, direta ou indiretamente, por Renato Feitosa Rique), Henrique C. Cordeiro Guerra Neto e Delcio Lages Mendes, em conjunto, do outro lado compartilham o controle da Companhia.

A Companhia possui como principal atividade a participação direta ou indireta e a exploração econômica de empreendimentos de centros comerciais, shopping centers e similares, podendo participar em outras sociedades, como sócia ou acionista, e a prestação de serviços de assessoria comercial, administração de shopping centers e administração de condomínios em geral. A Companhia, suas controladas, controladas em conjunto e coligadas são denominadas em conjunto como o "Grupo".

### **2 Eventos societários, aquisições, captações e outros eventos ocorridos no exercício findo em 31 de dezembro de 2015**

#### **(a) Aquisições, vendas e permutas e outros eventos de investimento**

##### **Albarpa Participações Ltda. ("Albarpa")**

Em 2 de agosto de 2015, a Albarpa Participações Ltda. ("Albarpa") teve seu acervo líquido totalmente cindido, sendo 56,14% incorporado pela Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda. e 43,86% incorporado pela Tissiano Empreendimentos e Participações S.A. ("Tissiano") também proprietária do Shopping Caxias. Nesta mesma data a Albarpa foi extinta.

##### **Tissiano Empreendimentos e Participações S.A. ("Tissiano")**

Em 2 de agosto de 2015, a subsidiária Tissiano foi parcialmente cindida com versão das participações que detém na Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda. (proprietária do Shopping Naciguat) e Malfatti Empreendimentos e Participações Ltda. ao patrimônio da Portinari Empreendimentos e Participações Ltda. ("Portinari"). No mesmo momento, a Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda. ("Tarsila"), incorporou o acervo líquido da Portinari, com a respectiva extinção da empresa. A transação não gerou impactos patrimoniais na Companhia. Como resultado da reestruturação, a Companhia passou a deter participação direta na Tarsila, com participação através dessa empresa na Malfatti e Condomínio Naciguat (Nota 10).

##### **Shopping da Bahia**

Em 18 de junho de 2015, o Shopping da Bahia em conjunto com os demais proprietários de shopping center de Salvador assinou termo de acordo e compromisso com a Prefeitura de Salvador para iniciar as operações de cobrança de estacionamento, sendo a parcela proporcional desse compromisso que cabe a Aliansce é de R\$ 22.805 (Nota 13). Esta obrigação está sendo contabilizada na rubrica de "Outras obrigações". Como consequência, a Prefeitura de Salvador concedeu alvará de funcionamento a Aliansce Estacionamentos Ltda. em 16 de julho de 2015.



## **Aliansce Shopping Centers S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015** Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

---

#### **Via Parque Shopping**

Em 30 de setembro de 2015, a Aliansce vendeu 35% das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping ("Fundo Via Parque") por R\$ 132.430 para a Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário – FII ( fundo de propriedade da MALLS JV LLC ("MALLS")), passando a deter 38,91% de quotas. O recebimento de recursos desta transação ocorreu dia 30 de setembro de 2015. Essa transação gerou um ganho de R\$ 142.678, sendo R\$ 67.565 em função dos recursos pagos à Companhia, que geraram redução de participação da Companhia no Fundo Via Parque e R\$ 75.113 em função da avaliação do investimento ao seu valor justo, pela perda de controle, conforme CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas. Tais valores foram registrados em "Outras receitas/(despesas)" (nota 25). Em 30 de setembro de 2015, o Fundo de Investimento Via Parque deixou de ser consolidado.

#### **Aliansce Shopping Centers S.A.**

Em 27 de abril de 2015, em Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, nos limites do capital autorizado, em função do exercício de 3.675.001 opções de compra de ações, em conformidade com o Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária da Aliansce de 12 de novembro de 2009 e aditado na Assembleia Geral Extraordinária da Aliansce de 28 de abril de 2011, pelo preço total de R\$ 45.877 (vide nota 19).

#### **Velazquez Empreendimentos e Participações S.A.**

Em 1º de dezembro de 2015 os acionistas da Velazquez aprovaram cisão total da sociedade. Na mesma data os sócios quotistas da RRSPE aprovaram a incorporação da parcela de 19,63% detida no capital social da Velazquez. Com esta transação, a RRSPE passou a deter participação direta adicional de 1,73% no Condomínio Naciguat do Shopping da Bahia, ficando, dessa forma, com 2,47% de participação.

#### **NRM Participações e Empreendimentos Ltda.**

Em 22 de dezembro de 2015, a RRSPE adquiriu 53,161% da NRM Participações e Empreendimentos Ltda, empresa que detém participação no Shopping da Bahia, por R\$28.302 (Nota 10). Esta obrigação está sendo contabilizada na rubrica de "Obrigações por compra de ativo". Após o cumprimento de determinadas providências, será realizada uma cisão da NRM e RRSPE irá incorporar 2,18% do Shopping da Bahia. Na data da compra foram pagos 50% do valor da compra e o restante será dividido em 12 parcelas mensais, mediante a emissão, de 12 notas promissórias para cada um dos vendedores, sendo que: (a) a primeira nota promissória vencerá em 30 dias a contar da assinatura do contrato e as demais em iguais dias dos meses subsequentes; (b) sobre o valor de cada nota promissória incidirá o CDI desde a data de sua emissão até o seu efetivo pagamento; e (c) a Cezanne avaliará as respectivas notas promissórias.

#### **(b) Empréstimos e captações**

Em 26 maio de 2015 a Aliansce Shopping Centers S.A firmou contrato de financiamento (Cédula de crédito Bancário) com Itaú Unibanco S.A no valor de R\$ 74.400 para obras de expansão dos shoppings da Bahia, Bangu e Carioca (vide nota 14).

Em 8 de setembro de 2015, a Companhia realizou uma amortização extraordinária de 50% da 1ª Emissão de Debêntures públicas da Companhia, perfazendo o montante total de R\$92.500 (nota 14).

## **Aliansce Shopping Centers S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015** Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

---

Em 9 de dezembro de 2015, a Companhia realizou uma amortização extraordinária dos outros 50% da 1ª Emissão de Debêntures da Companhia, perfazendo o montante total de R\$92.500, (nota 14).

#### **3 Resumo das principais políticas contábeis**

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB)), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

##### **3.1 Base de preparação**

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos e passivos financeiros (inclusive instrumentos derivativos) mensurados ao valor justo.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.24.

##### **(a) Demonstrações financeiras consolidadas**

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB)).

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

##### **(b) Demonstrações financeiras individuais**

As demonstrações financeiras individuais da Controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e as operações em conjunto com ou sem personalidade jurídica são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial ajustada na proporção detida nos direitos e nas obrigações contratuais da Companhia. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora.

Contudo, não há diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidado apresentado pela Companhia e o patrimônio líquido e resultado da entidade controladora em suas demonstrações financeiras individuais. Desta forma, as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e as demonstrações financeiras individuais da controladora estão sendo apresentadas lado-a-lado em um único conjunto de demonstrações financeiras.

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

---

A autorização para emissão destas demonstrações financeiras foi dada pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião em 28 de março de 2016.

#### 3.2 Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas:

##### (a) Controladas

O Grupo controla uma entidade quando está exposto ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para o Grupo. A consolidação é interrompida a partir da data em que o Grupo deixa de ter o controle.

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Grupo são eliminados.

Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pelo Grupo.

##### (b) Transações com participações de não controladores

O Grupo trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial". Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados nesta mesma conta.

##### (c) Perda de controle em controladas

Quando o Grupo deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma *joint venture* ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se o Grupo tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso pode significar que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

##### (d) Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto

Os investimentos em coligadas e *joint ventures* são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo. O investimento do Grupo em coligadas e *joint ventures* inclui o ágio identificado na aquisição, líquido de qualquer perda por *impairment* acumulada. Ver Nota 3.12 sobre *impairment* de ativos não financeiros, incluindo ágio. A participação do Grupo nos lucros ou prejuízos de suas coligadas e *joint ventures* é reconhecida na demonstração do resultado e a participação nas mutações das reservas é reconhecida nas reservas do Grupo. Quando a participação do Grupo nas perdas de uma coligada ou *joint venture* for igual ou superior ao valor contábil do investimento, incluindo quaisquer outros recebíveis, o Grupo não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada ou controlada em conjunto.

## **Aliansce Shopping Centers S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

---

Os ganhos não realizados das operações entre o Grupo e suas coligadas e *joint ventures* são eliminados na proporção da participação do Grupo. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das coligadas são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas adotadas pelo Grupo.

Se a participação societária na coligada for reduzida, mas for retida influência significativa, somente uma parte proporcional dos valores anteriormente reconhecidos em outros resultados abrangentes será reclassificada para o resultado, quando apropriado.

Os ganhos e as perdas de diluição, ocorridos em participações em coligadas, são reconhecidos na demonstração do resultado.

### **3.3 Apresentação de informações por segmentos**

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, é a Diretoria-Executiva, também responsável pela tomada das decisões estratégicas do Grupo.

### **3.4 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa e os depósitos bancários. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos", no passivo circulante.

### **3.5 Ativos financeiros**

#### **3.5.1 Classificação**

O Grupo classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

#### **(a) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes.

Os derivativos também são categorizados como mantidos para negociação, a menos que tenham sido designados como instrumentos de *hedge*.

#### **(b) Empréstimos e recebíveis**

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis do Grupo compreendem "Caixa e equivalentes de caixa" (Nota 6) e "Contas a receber" e outros créditos".

## **Aliansce Shopping Centers S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

---

#### **3.5.2 Reconhecimento e mensuração**

As compras e as vendas de ativos financeiros são normalmente reconhecidas na data da negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que o Grupo tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Resultado Financeiro" no exercício em que ocorrem.

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra.

Se o mercado de um ativo financeiro (e de títulos não listados em Bolsa) não estiver ativo, o Grupo estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, análise de fluxos de caixa descontados e modelos de precificação de opções que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contam o mínimo possível com informações geradas pela administração da própria entidade.

#### **3.5.3 Compensação de instrumentos financeiros**

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

#### **3.5.4 Impairment de ativos financeiros**

##### **Ativos mensurados ao custo amortizado**

O Grupo avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

O montante da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Como um expediente prático, o Grupo pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, num exercício subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

## **Aliansce Shopping Centers S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015** Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

---

#### **3.6 Instrumentos financeiros derivativos e atividades de *hedge***

Inicialmente, os derivativos são reconhecidos pelo valor justo na data em que um contrato de derivativos é celebrado e são, subsequentemente, remensurados ao seu valor justo. O método para reconhecer o ganho ou a perda resultante depende do fato do derivativo ser designado ou não como um instrumento de *hedge* nos casos de adoção da contabilidade de *hedge* (*hedge accounting*). Sendo este o caso, o método depende da natureza do item que está sendo protegido por *hedge*. O Grupo adota a contabilidade de *hedge* (*hedge accounting*) e designa certos derivativos como *hedge* de um risco específico associado a um ativo ou passivo reconhecido ou uma operação prevista altamente provável (*hedge* de fluxo de caixa);

O Grupo documenta, no início da operação, a relação entre os instrumentos de *hedge* e os itens protegidos por *hedge*, assim como os objetivos da gestão de risco e a estratégia para a realização de várias operações de *hedge*. O Grupo também documenta sua avaliação, tanto no início do *hedge* como de forma contínua, de que os derivativos usados nas operações de *hedge* são altamente eficazes na compensação de variações no valor justo ou nos fluxos de caixa dos itens protegidos por *hedge*.

Os valores justos dos vários instrumentos derivativos usados para fins de *hedge* estão divulgados na Nota 20. As movimentações nos valores de *hedge* classificados na conta "Ajustes de avaliação patrimonial" no patrimônio líquido estão demonstradas na Nota 19. O valor justo total de um derivativo de *hedge* é classificado como ativo ou passivo não circulante, quando o vencimento remanescente do item protegido por *hedge* for superior a 12 meses, e como ativo ou passivo circulante, quando o vencimento remanescente do item protegido por *hedge* for inferior a 12 meses. Os derivativos de negociação são classificados como ativo ou passivo circulante.

#### ***Hedge* de fluxo de caixa**

A parcela efetiva das variações no valor justo de derivativos designados e qualificados como *hedge* de fluxo de caixa é reconhecida no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial". O ganho ou perda relacionado com a parcela não efetiva é imediatamente reconhecido na demonstração do resultado como "Resultado Financeiro".

Os valores acumulados no patrimônio são realizados na demonstração do resultado nos exercícios em que o item protegido por *hedge* afetar o resultado (por exemplo, quando ocorrer a venda prevista que é protegida por *hedge*).

Quando um instrumento de *hedge* vence ou é vendido, ou quando um *hedge* não atende mais aos critérios da contabilidade de *hedge*, todo ganho ou perda acumulado existente no patrimônio naquele momento permanece no patrimônio e é reconhecido no resultado quando a operação for reconhecida na demonstração do resultado. Quando não se espera mais que uma operação ocorra, o ganho ou a perda acumulado que havia sido apresentado no patrimônio é imediatamente transferido para a demonstração do resultado em "Resultado Financeiro".

#### **3.7 Contas a receber de clientes**

Incluem valores a receber de aluguéis, cessão de direito de uso (CDU) de áreas e serviços prestados a terceiros, registrados conforme o regime de competência na data do balanço e que são classificados como empréstimos e recebíveis. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa ("PDD" ou *impairment*).

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

---

#### 3.8 Ativos intangíveis

##### Ágio

O ágio (*goodwill*) é representado pela diferença positiva entre o valor pago e/ou a pagar pela aquisição de um negócio e o montante líquido do valor justo dos ativos e passivos da controlada adquirida. O ágio de aquisições de controladas é registrado como "Ativo intangível" nas demonstrações financeiras consolidadas. No caso de apuração de deságio, o montante é registrado como ganho no resultado do exercício, na data da aquisição. O ágio é testado anualmente para verificar perdas (*impairment*). Ágio é contabilizado pelo seu valor de custo menos as perdas acumuladas por *impairment*. Perdas por *impairment* reconhecidas sobre ágio não são revertidas. Os ganhos e as perdas da alienação de uma entidade incluem o valor contábil do ágio relacionado com a entidade vendida.

O ágio é alocado a Unidades Geradoras de Caixa (UGCs) para fins de teste de *impairment*. A alocação é feita para as Unidades Geradoras de Caixa ou para os grupos de Unidades Geradoras de Caixa que devem se beneficiar da combinação de negócios da qual o ágio se originou, e são identificadas de acordo com o segmento operacional.

#### 3.9 Investimentos

Os investimentos em empresas controladas, controladas em conjunto e coligadas com influência significativa estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial, acrescidos de ágio ou deduzidos de deságio sobre a mais valia dos ativos, quando aplicável.

Outros investimentos que não se enquadram na categoria acima estão avaliados pelo valor justo, exceto se a estimativa do valor justo não puder ser razoavelmente estimada (estes são contabilizados pelo custo).

#### 3.10 Imobilizado de uso

- **Reconhecimento e mensuração**

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumulado.

- **Custos subsequentes**

Gastos subsequentes são capitalizados na medida em que seja provável que benefícios futuros associados com os gastos serão auferidos pela Companhia. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são registrados no resultado.

Itens do ativo imobilizado são depreciados pelo método linear no resultado do exercício baseado na vida útil econômica estimada de cada componente, sendo máquinas e equipamento de 10 anos, móveis e utensílios de 10 anos e outros componentes de 5 anos.

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais poderão ser revistos a cada encerramento de exercício financeiro e eventuais ajustes são reconhecidos como mudança de estimativas contábeis.

#### 3.11 Propriedades para investimento

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel, para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos. A propriedade para investimento é



## **Aliansce Shopping Centers S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

---

mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e depreciada pelo prazo de vida útil entre 40 e 48 anos (média de 46,6 anos).

Os ágios de mais valia de ativos registrados nas controladas são registrados como propriedade para investimento nas demonstrações financeiras consolidadas e depreciados pelo método linear. O custo inclui despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. No caso do proprietário construir uma propriedade para investimento, considera-se como custo os juros capitalizados dos empréstimos, o material utilizado, a mão de obra direta ou qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Em atenção ao CPC 28, a Companhia e suas controladas registram os shopping centers em operação e em desenvolvimento como propriedade para investimento, dado que estes empreendimentos comerciais são mantidos para fins de arrendamento operacional.

Os juros capitalizados na Controladora referem-se aos empréstimos tomados por suas coligadas e repassados através da Companhia às coligadas com empreendimentos em fase pré-operacional ou empreendimentos em processo de revitalização/expansão, como também podem se referir aos empréstimos tomados pelas controladas para financiar os empreendimentos em operação.

#### **3.12 Impairment de ativos não financeiros**

Os ativos que têm uma vida útil indefinida, como o ágio, não estão sujeitos à amortização e são testados anualmente para identificar eventual necessidade de redução ao valor recuperável (*impairment*). Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sido ajustados por *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data do balanço.

#### **3.13 Contas a pagar aos fornecedores**

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

#### **3.14 Empréstimos**

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que o Grupo tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.



## **Aliansce Shopping Centers S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015** Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

---

Os custos de empréstimos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no exercício em que são incorridos.

#### **3.15 Provisões**

As provisões para ações judiciais (trabalhista, cível e tributária) são reconhecidas quando: (i) o Grupo tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança. As provisões não incluem as perdas operacionais futuras.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

#### **3.16 Capital social**

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido.

Quando alguma empresa do Grupo compra ações do capital da Companhia (ações em tesouraria), o valor pago, incluindo quaisquer custos adicionais diretamente atribuíveis (líquidos do imposto de renda), é deduzido do patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia até que as ações sejam canceladas ou reemitidas. Quando essas ações são subsequentemente reemitidas, qualquer valor recebido, líquido de quaisquer custos adicionais da transação diretamente atribuíveis e dos respectivos efeitos do imposto de renda e da contribuição social, é incluído no patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

#### **3.17 Benefícios a empregados**

Obrigações de benefícios a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas conforme o serviço relacionado seja prestado.

O passivo é reconhecido pelo valor esperado a ser pago sob os planos de bonificação em dinheiro ou participação nos lucros de curto prazo se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva de pagar esse valor em função de serviço passado prestado pelo empregado, e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

##### **(a) Remuneração com base em ações**

O Grupo opera uma série de planos de remuneração com base em ações, liquidados com ações, segundo os quais a entidade recebe os serviços dos empregados como contraprestação por instrumentos de patrimônio líquido (opções) do Grupo.

## **Aliansce Shopping Centers S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015** Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

---

O valor justo de benefícios de pagamento baseado em ações é reconhecido na data de outorga, como despesas de pessoal, com um correspondente aumento no patrimônio líquido, pelo período em que os empregados adquirem incondicionalmente o direito aos benefícios. O valor reconhecido como despesa é ajustado para refletir o número de ações para o qual existe a expectativa de que as condições do serviço e condições de aquisição não de mercado serão atendidas, de tal forma que o valor finalmente reconhecido como despesa seja baseado no número de ações que realmente atendem às condições do serviço e condições de aquisição não de mercado na data em que os direitos ao pagamento são adquiridos (*vesting date*). Para benefícios de pagamento baseados em ações com condição não adquirida (*non-vesting*), o valor justo na data de outorga do pagamento baseado em ações é medido para refletir tais condições e não há modificação para diferenças entre os benefícios esperados e reais.

Os valores recebidos, líquidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis, são creditados no capital social (valor nominal) e na reserva de ágio, se aplicável, quando as opções são exercidas.

As contribuições sociais a pagar em conexão com a concessão das opções de ações são consideradas parte integrante da própria concessão, e a cobrança será tratada como uma transação liquidada em dinheiro.

#### **(b) Participação nos lucros**

O Grupo reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em metodologia, que leva em conta o lucro atribuído aos acionistas da Companhia após certos ajustes. O Grupo reconhece uma provisão quando estiver contratualmente obrigado ou quando houver uma prática anterior que tenha gerado uma obrigação não formalizada (*constructive obligation*).

#### **3.18 Imposto de renda e contribuição social**

O Imposto de Renda e a Contribuição Social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real. A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a combinação de negócios, ou itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

Para as sociedades que optaram pelo regime de lucro presumido, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social dar-se da seguinte forma: 32% para a receita proveniente de aluguéis e prestação de serviços, e 100% para as demais receitas, incluindo as receitas financeiras e ganho sobre alienação de ativos não circulantes; sobre essas bases aplica-se a alíquota de 15% para o imposto de renda, acrescida de adicional de 10% (sobre a parcela que exceder R\$ 60 do lucro presumido por trimestre) e 9% para a Contribuição social sobre o lucro líquido.

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício, com base nas alíquotas em vigor na data do balanço e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido não é reconhecido para as seguintes diferenças temporárias: o reconhecimento inicial de ativos e passivos em uma transação que não seja combinação de negócios e que não afete nem a contabilidade tampouco o lucro ou prejuízo tributável, e diferenças relacionadas a investimentos em subsidiárias e entidades controladas quando seja provável que elas não revertam

## **Aliansce Shopping Centers S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015** Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

---

num futuro previsível. Além disso, imposto diferido não é reconhecido para diferenças temporárias tributáveis resultantes no reconhecimento inicial de ágio. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas reverterem, baseando-se nas leis em vigor ou substantivamente em vigor na data do balanço.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são compensados caso haja um direito legal de compensar passivos e ativos fiscais correntes, e eles se relacionam a impostos de renda lançados pela mesma autoridade tributária sobre a mesma entidade sujeita à tributação.

Um ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido por perdas fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizadas quando é provável que lucros futuros sujeitos à tributação estarão disponíveis e contra os quais serão utilizados.

Ativos de imposto de renda e contribuição social diferido são revisados a cada data de relatório e serão reduzidos na medida em que sua realização não seja mais provável.

#### **3.19 Reconhecimento de receitas**

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pelo aluguel e pela prestação de serviços no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos abatimentos e dos descontos, bem como, nas demonstrações financeiras consolidadas, das eliminações das prestações de serviços entre empresas do Grupo.

A Companhia reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia, conforme descrição a seguir. A Companhia baseia suas estimativas em resultados históricos, levando em consideração o tipo de cliente, o tipo de transação e as especificações de cada serviço.

- **Serviços**

A receita de serviços prestados é reconhecida no resultado com base no estágio de conclusão do serviço na data de apresentação das demonstrações financeiras.

- **Receita de aluguel**

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear pelo prazo contratual do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

- **Receitas financeiras**

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado (incluindo derivativos) e ganhos nos instrumentos financeiros derivativos. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

#### **3.20 Distribuição de dividendos**

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras do Grupo ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados em Assembleia Geral.

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

#### 3.21 Recompra de ações (ações em tesouraria)

Quando ações reconhecidas como patrimônio líquido são recompradas, o valor da contraprestação paga, o qual inclui quaisquer custos diretamente atribuíveis é reconhecido como uma dedução do patrimônio líquido. As ações recompradas são classificadas como ações em tesouraria e apresentadas como dedução do patrimônio líquido. Quando as ações em tesouraria são vendidas ou reemitidas subsequentemente, o valor recebido é reconhecido como um aumento no patrimônio líquido, e o ganho ou perda resultante da transação é apresentado como reserva de capital.

#### 3.22 Lucro por ação

O lucro por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas controladores da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41/IAS 33.

#### 3.23 Normas novas e interpretações de normas que ainda não estão em vigor

As alterações das normas existentes a seguir foram publicadas e serão obrigatórias para períodos contábeis subsequentes, ou seja, a partir de 1º de janeiro de 2016. Não houve adoção antecipada dessas normas e alterações de normas por parte do Grupo.

| <b>Norma</b>                                | <b>Vigência</b>       | <b>Principais pontos introduzidos pela norma</b>                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Impactos da adoção</b>                                     |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| IFRS 9 - Instrumentos Financeiros           | 1º de janeiro de 2018 | A principal alteração refere-se aos casos onde o valor justo dos passivos financeiros calculado deve ser segregado de forma que a parte relativa ao valor justo correspondente ao risco de crédito da própria entidade seja reconhecida em "Outros resultados abrangentes" e não no resultado do período. | A Administração está avaliando o impacto total de sua adoção. |
| IFRS 15 – Receita de contratos com clientes | 1º de janeiro de 2018 | Essa nova norma traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e quando ela deverá ser reconhecida.                                                                                                                                                                 | A Administração está avaliando os impactos de sua adoção.     |
| IFRS 16 – Leases                            | 1º de janeiro de 2019 | Essa norma substitui a norma anterior de arrendamento mercantil, IAS 17/CPC 06 (R1) - Operações de Arrendamento Mercantil, e interpretações relacionadas, e estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração,                                                                                   | A Administração está avaliando os impactos de sua adoção.     |

## Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração  
às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

| Norma | Vigência | Principais pontos introduzidos pela norma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Impactos da adoção |
|-------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|       |          | apresentação e divulgação de arrendamentos para ambas as partes de um contrato, ou seja, os clientes (arrendatários) e os fornecedores (arrendadores). Os arrendatários são requeridos a reconhecer um passivo de arrendamento refletindo futuros pagamentos do arrendamento e um "direito de uso de um ativo" para praticamente todos os contratos de arrendamento, com exceção de certos arrendamentos de curto prazo e contratos de ativos de baixo valor. Para os arrendadores, o tratamento contábil permanece praticamente o mesmo, com a classificação dos arrendamentos como arrendamentos operacionais ou arrendamentos financeiros, e a contabilização desses dois tipos de contratos de arrendamento de forma diferente. |                    |

### 3.24 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

#### (a) Perda (*impairment*) do ágio

Anualmente, o Grupo testa eventuais perdas (*impairment*) no ágio, de acordo com a política contábil apresentada na Nota 3.12. Os valores recuperáveis de Unidades Geradoras de Caixa (UGCs) foram determinados com base em cálculos do valor de mercado, efetuados com base em estimativas divulgadas na nota explicativa 12.

#### (b) Valor justo de derivativos e outros instrumentos financeiros

O valor justo de instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnicas de avaliação. O Grupo usa seu julgamento para escolher diversos

## **Aliansce Shopping Centers S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado**

---

métodos e definir premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado existentes na data do balanço.

#### **(c) Provisões para riscos tributários, cíveis, trabalhistas**

As provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais cuja possibilidade de perda seja considerada provável pelos consultores jurídicos.

A Companhia revisa periodicamente os valores provisionados e caso identifique alterações processuais, tais como mudança de prognóstico, prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos fatos ou decisões de tribunais, as mesmas são ajustadas.

#### **4 Reapresentação das cifras comparativas**

Em 2015, foram identificados ajustes de exercícios anteriores, relacionados a interpretação do OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 01/2016, emitido pela CVM em 18 de fevereiro de 2016, na transação de venda descrita a seguir.

Em 2014 foi realizada a alienação das ações da Degas, empresa que detinha a propriedade do Boulevard Corporate Tower (o Empreendimento), para o CTBH Fundo de Investimentos Imobiliários (Comprador), que foi reconhecida como uma venda efetiva de ativo, conforme a documentação firmada à época.

A contabilização baseou-se na interpretação das normas contábeis vigentes naquele momento. No entanto, o OFÍCIO-CIRCULAR acima mencionado gerou margem para a interpretação de que, na sua essência, a venda poderia não ter sido efetivamente concretizada. Desta forma, a operação - que formal e legalmente é uma venda - deveria ser contabilizada como uma obrigação, em contrapartida de Propriedades para investimento - torre comercial.

Nesta transação a Aliansce permanece exposta a um ajuste de preço futuro, que poderá significar um desembolso ou um recebimento, se e quando o comprador vier a vender o imóvel. Este ajuste será a diferença entre o valor da venda futura deste ativo, quando esta ocorrer, e o Valor Alvo (que é o valor recebido em 2014 corrigido por CDI+ 2,0% a.a. deduzidas as distribuições realizadas desde a compra). Nesse sentido, o resultado final dessa operação somente ocorrerá quando o valor da receita possa ser mensurado com confiabilidade pela Companhia mediante a realização da venda do Empreendimento a terceiros pelo Comprador.

O Empreendimento está contabilizado a custo como Propriedades para investimento - torre comercial (Nota 11). Por outro lado, o Valor Alvo foi incluído na rubrica de "Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial" (Nota 11). Este montante referenciará se a Companhia terá uma obrigação ou um direito, se e quando o Empreendimento for vendido.

A Companhia não tem gerência sobre a venda deste ativo, que poderá (ou não) ser vendido pelo Comprador. Caso o valor da venda seja superior ao Valor Alvo, a Aliansce terá participação neste ganho e caso seja inferior, a Companhia será responsável pelo pagamento da diferença ao Comprador. Embora a recompra do Empreendimento não conste da estratégia de negócios da Companhia, o contrato prevê o direito de preferência.

O impacto no resultado referente ao exercício de 2014 é de R\$ 18.577. A referida retificação afetou balanço patrimonial, demonstrações do resultado, do resultado abrangente e dos fluxos de caixa, conforme detalhado abaixo. Desta forma, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2014, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas.

# Aliansce Shopping Centers S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

### Balanço patrimonial

|                                                                            | Aliansce Consolidado |                |                  | Aliansce         |                |                  |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
|                                                                            | Divulgado            | Ajuste         | Alterado         | Divulgado        | Ajuste         | Alterado         |
| <b>Ativo</b>                                                               |                      |                |                  |                  |                |                  |
| <b>Circulante</b>                                                          | 484.775              |                | 484.775          | 324.402          |                | 324.402          |
| <b>Não circulante</b>                                                      |                      |                |                  |                  |                |                  |
| IR e CSLL ativos diferidos                                                 |                      |                |                  | 678              | 9.869          | 10.547           |
| Investimentos                                                              | 280.183              |                | 280.183          | 1.932.852        | 171.517        | 2.104.369        |
| Propriedades para investimento – torre comercial                           |                      | 171.900        | 171.900          |                  |                |                  |
| Outros ativos não circulantes                                              | 3.288.961            |                | 3.288.961        | 150.034          |                | 150.034          |
|                                                                            | <u>3.569.144</u>     | <u>171.900</u> | <u>3.741.044</u> | <u>2.083.564</u> | <u>181.386</u> | <u>2.264.950</u> |
| <b>Total do ativo</b>                                                      | <u>4.053.919</u>     | <u>171.900</u> | <u>4.225.819</u> | <u>2.407.966</u> | <u>181.386</u> | <u>2.589.352</u> |
|                                                                            |                      |                |                  |                  |                |                  |
|                                                                            | Aliansce Consolidado |                |                  | Aliansce         |                |                  |
|                                                                            | Divulgado            | Ajuste         | Alterado         | Divulgado        | Ajuste         | Alterado         |
| <b>Passivo</b>                                                             |                      |                |                  |                  |                |                  |
| <b>Circulante</b>                                                          |                      |                |                  |                  |                |                  |
| Impostos e contribuições a recolher                                        | 28.189               | 84             | 28.273           | 4.223            |                | 4.223            |
| Outros passivos circulantes                                                | 256.063              |                | 256.063          | 97.592           |                | 97.592           |
|                                                                            | <u>284.252</u>       | <u>84</u>      | <u>284.336</u>   | <u>101.815</u>   |                | <u>101.815</u>   |
| <b>Não circulante</b>                                                      |                      |                |                  |                  |                |                  |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial |                      | 199.963        | 199.963          |                  | 199.963        | 199.963          |
| IR e CSLL passivos diferidos                                               | 51.392               | (9.570)        | 41.822           |                  |                |                  |
| Outros passivos não circulantes                                            | 1.817.009            |                | 1.817.009        | 536.497          |                | 536.497          |
|                                                                            | <u>1.868.401</u>     | <u>190.393</u> | <u>2.058.794</u> | <u>536.497</u>   | <u>199.963</u> | <u>736.460</u>   |
| <b>Patrimônio líquido</b>                                                  |                      |                |                  |                  |                |                  |
| Capital social                                                             | 1.367.977            |                | 1.367.977        | 1.367.977        |                | 1.367.977        |

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

|                                                        |                  |                 |                  |                  |                 |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|
| Gastos com emissões de ações                           | (43.714)         |                 | (43.714)         | (43.714)         |                 | (43.714)         |
| Reserva de capital                                     | 17.673           |                 | 17.673           | 17.673           |                 | 17.673           |
| Reserva de lucros                                      | 381.430          | (18.577)        | 362.853          | 381.430          | (18.577)        | 362.853          |
| Ajuste de avaliação patrimonial                        | 46.288           |                 | 46.288           | 46.288           |                 | 46.288           |
| <b>Patrimônio líquido atribuível aos controladores</b> | <b>1.769.654</b> | <b>(18.577)</b> | <b>1.751.077</b> | <b>1.769.654</b> | <b>(18.577)</b> | <b>1.751.077</b> |
| <b>Participação de não controladores</b>               | <b>131.612</b>   |                 | <b>131.612</b>   |                  |                 |                  |
| <b>Total do Patrimônio líquido</b>                     | <b>1.901.266</b> | <b>(18.577)</b> | <b>1.882.689</b> | <b>1.769.654</b> | <b>(18.577)</b> | <b>1.751.077</b> |
| <b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>        | <b>4.053.919</b> | <b>171.900</b>  | <b>4.225.819</b> | <b>2.407.966</b> | <b>181.386</b>  | <b>2.589.352</b> |

### Demonstração do Resultado

|                                               | Aliansce Consolidado |                 |                  |                 | Aliansce        |                 |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                               | Divulgado            | Ajuste          | Alterado         |                 | Ajuste          | Alterado        |
| <b>Receita líquida de aluguel e serviços</b>  | <b>473.895</b>       |                 | <b>473.895</b>   | <b>105.461</b>  |                 | <b>105.461</b>  |
| <b>Custo de aluguéis e serviços</b>           | <b>(127.683)</b>     |                 | <b>(127.683)</b> | <b>(64.720)</b> |                 | <b>(64.720)</b> |
| <b>Lucro bruto</b>                            | <b>346.212</b>       |                 | <b>346.212</b>   | <b>40.741</b>   |                 | <b>40.741</b>   |
| <b>Receitas/(Despesas)</b>                    |                      |                 |                  |                 |                 |                 |
| Despesas com vendas, administrativas e gerais | (72.070)             |                 | (72.070)         | (59.441)        |                 | (59.441)        |
| Resultado da equivalência patrimonial         | 72.277               |                 | 72.277           | 162.213         | 581             | 162.794         |
| Outras receitas (despesas) operacionais       | 72.054               | (7.109)         | 64.945           | 79.267          | (7.989)         | 71.278          |
|                                               | <b>72.261</b>        |                 | <b>65.152</b>    | <b>182.039</b>  |                 | <b>174.631</b>  |
| <b>Resultado financeiro</b>                   |                      |                 |                  |                 |                 |                 |
| Despesas financeiras                          | (237.714)            | (21.038)        | (258.752)        | (70.716)        | (21.038)        | (91.754)        |
| Receitas financeiras                          | 29.947               |                 | 29.947           | 25.362          |                 | 25.362          |
|                                               | <b>(207.767)</b>     |                 | <b>(228.805)</b> | <b>(45.354)</b> |                 | <b>(66.392)</b> |
| <b>Lucro líquido antes dos impostos</b>       | <b>210.706</b>       |                 | <b>182.559</b>   | <b>177.426</b>  |                 | <b>148.980</b>  |
| Imposto de renda e contribuição social total  | (23.424)             | 9.570           | (13.854)         | (3.343)         | 9.869           | 6.526           |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>             | <b>187.282</b>       | <b>(18.577)</b> | <b>168.705</b>   | <b>174.083</b>  | <b>(18.577)</b> | <b>155.506</b>  |



## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

#### Lucro atribuível aos:

|                                                  |                |          |                |                |          |                |
|--------------------------------------------------|----------------|----------|----------------|----------------|----------|----------------|
| Acionistas controladores                         | 174.083        | (18.577) | 155.506        | 174.083        | (18.577) | 155.506        |
| Acionistas não controladores                     | <u>13.199</u>  |          | <u>13.199</u>  |                |          |                |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                | <u>187.282</u> | (18.577) | <u>168.705</u> | <u>174.083</u> | (18.577) | <u>155.506</u> |
| <b>Lucro líquido por ação - básico (em R\$)</b>  | 0,8615         | 0,1163   | 0,9778         | 0,8615         | 0,1163   | 0,9778         |
| <b>Lucro líquido por ação - diluído (em R\$)</b> | <u>0,8280</u>  | 0,1060   | <u>0,9340</u>  | <u>0,8280</u>  | 0,1060   | <u>0,9340</u>  |

#### Demonstração do resultado abrangente

|                                                                        | Aliansce Consolidado |          |                | Aliansce       |          |                |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------|----------------|----------------|----------|----------------|
|                                                                        | Divulgado            | Ajuste   | Alterado       | Divulgado      | Ajuste   | Alterado       |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                                      | <u>187.282</u>       | (18.577) | <u>168.705</u> | <u>174.083</u> | (18.577) | <u>155.506</u> |
| <b>Outros resultados abrangentes:</b>                                  |                      |          |                |                |          |                |
| Variação sobre Instrumentos financeiros derivativos - Hedge Accounting | <u>(3.275)</u>       |          | <u>(3.275)</u> | <u>(3.275)</u> |          | <u>(3.275)</u> |
| <b>Resultado abrangente total</b>                                      | <u>184.007</u>       | (18.577) | <u>165.430</u> | <u>170.808</u> | (18.577) | <u>152.231</u> |

# Aliansce Shopping Centers S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

### Demonstração do fluxo de caixa

|                                                                                       | Aliansce Consolidado |           |           | Aliansce  |           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                                                                       | Divulgado            | Ajuste    | Alterado  | Divulgado | Ajuste    | Alterado  |
| <b>Atividades operacionais</b>                                                        |                      |           |           |           |           |           |
| Lucro líquido do exercício                                                            | 174.083              | (18.577)  | 155.506   | 174.083   | (18.577)  | 155.506   |
| Ajustes ao lucro líquido decorrentes de:                                              |                      |           |           |           |           |           |
| Aluguel linear                                                                        | (698)                | (2.895)   | (3.593)   | (193)     |           | (193)     |
| Ganho de equivalência patrimonial                                                     | (72.277)             |           | (72.277)  | (162.213) | (581)     | (162.794) |
| Apropriação de juros/ variações monetárias sobre operações financeiras                | 232.724              | 21.057    | 253.781   | 68.341    | 21.057    | 89.398    |
| Outros ajustes ao lucro líquido                                                       | 59.631               |           | 59.631    | (16.582)  |           | (16.582)  |
| Ganho de capital na venda de participação                                             |                      |           |           |           | (383)     | (383)     |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos                                      | 4.155                | (8.775)   | (4.620)   | 3.343     | (9.869)   | (6.526)   |
|                                                                                       | 397.618              | (9.190)   | 388.428   | 66.779    | (8.353)   | 58.426    |
| <b>Redução (aumento) dos ativos</b>                                                   |                      |           |           |           |           |           |
| Outros                                                                                | (18.056)             |           | (18.056)  | (6.708)   |           | (6.708)   |
| <b>Aumento (redução) dos passivos</b>                                                 |                      |           |           |           |           |           |
| Impostos e contribuições a recolher                                                   | 51.876               | 84        | 51.960    | 2.956     |           | 2.956     |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial            |                      | 1.931     | 1.931     |           |           |           |
| Outras obrigações                                                                     | (16.168)             | (795)     | (16.963)  | (22.629)  |           | (22.629)  |
| Outros                                                                                | (5.199)              |           | (5.199)   | 717       |           | 717       |
|                                                                                       | 30.509               | 1.220     | 31.729    | (18.956)  |           | (18.956)  |
| Impostos pagos                                                                        | (52.021)             |           | (52.021)  | (2.099)   |           | (2.099)   |
| <b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>                               | 358.050              | (7.970)   | 350.080   | 39.016    | (8.353)   | 30.663    |
| <b>Atividades de investimento</b>                                                     |                      |           |           |           |           |           |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial            |                      | (1.000)   | (1.000)   |           |           |           |
| Baixa em investimentos                                                                | 303.214              | (170.900) | 132.314   | 303.214   | (170.900) | 132.314   |
| Redução (Aquisição) de investimentos                                                  | (2.409)              |           | (2.409)   | (144.120) | (617)     | (144.737) |
| Outras atividades de investimento                                                     | (405.707)            |           | (405.707) | (138.673) |           | (138.673) |
| <b>Caixa líquido consumido nas atividades de investimento</b>                         | (104.902)            | (171.900) | (276.802) | 20.421    | (171.517) | (151.096) |
| <b>Atividades de financiamento</b>                                                    |                      |           |           |           |           |           |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial            |                      | 187.470   | 187.470   |           | 187.470   | 187.470   |
| Pagamento do custo de estruturação - Propriedades para investimento - torre comercial |                      | (7.600)   | (7.600)   |           | (7.600)   | (7.600)   |
| Outras atividades de financiamento                                                    | (266.624)            |           | (266.624) | (61.036)  |           | (61.036)  |
| <b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento</b>                           | (266.624)            | 179.870   | (86.754)  | (61.036)  | 179.870   | 118.834   |

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

|                                                       |                 |                 |                |                |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| <b>Aumento (Redução) líquido nas disponibilidades</b> | <b>(13.476)</b> | <b>(13.476)</b> | <b>(1.599)</b> | <b>(1.599)</b> |
| Saldo de caixa e equivalente no final do exercício    | 23.147          | 23.147          | 1.544          | 1.544          |
| Saldo de caixa e equivalente no início do exercício   | 36.623          | 36.623          | 3.143          | 3.143          |
| <b>Aumento (Redução) líquido nas disponibilidades</b> | <b>(13.476)</b> | <b>(13.476)</b> | <b>(1.599)</b> | <b>(1.599)</b> |

### Demonstração do valor adicionado

|                                                                          | Aliansce Consolidado |                |                | Aliansce       |                |                |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                                          | Divulgado            | Ajuste         | Alterado       | Divulgado      | Ajuste         | Alterado       |
| <b>Receitas</b>                                                          |                      |                |                |                |                |                |
| Receita bruta de aluguel e serviços                                      | 513.096              |                | 513.096        | 113.927        |                | 113.927        |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa                            | (9.094)              |                | (9.094)        | (1.145)        |                | (1.145)        |
| Outras receitas                                                          | 238.577              | (7.109)        | 231.468        | 213.258        | (7.989)        | 205.269        |
|                                                                          | 742.579              | (7.109)        | 735.470        | 326.040        | (7.989)        | 318.051        |
| <b>Insumos adquiridos de terceiros</b>                                   |                      |                |                |                |                |                |
| Custos de aluguéis e serviços                                            | (58.811)             |                | (58.811)       | (58.712)       |                | (58.712)       |
| Materiais, energia, serviços de terceiros e outras despesas operacionais | (182.147)            |                | (182.147)      | (146.230)      |                | (146.230)      |
|                                                                          | (240.958)            | -              | (240.958)      | (204.942)      | -              | (204.942)      |
| <b>Valor adicionado bruto gerado pela Companhia</b>                      | <b>501.621</b>       | <b>(7.109)</b> | <b>494.512</b> | <b>121.098</b> | <b>(7.989)</b> | <b>113.109</b> |
| <b>Retenções</b>                                                         |                      |                |                |                |                |                |
| Depreciação e amortização                                                | (72.155)             |                | (72.155)       | (9.105)        |                | (9.105)        |
| <b>Valor adicionado líquido gerado pela Companhia</b>                    | <b>429.466</b>       | <b>(7.109)</b> | <b>422.357</b> | <b>111.993</b> | <b>(7.989)</b> | <b>104.004</b> |
| <b>Valor adicionado recebido em transferência</b>                        |                      |                |                |                |                |                |
| Resultado de equivalência patrimonial                                    | 72.277               |                | 72.277         | 162.213        | 581            | 162.794        |
| Receitas financeiras                                                     | 29.947               |                | 29.947         | 25.362         |                | 25.362         |
|                                                                          | 102.224              |                | 102.224        | 187.575        | 581            | 188.156        |
| <b>Valor adicionado total distribuído</b>                                | <b>531.690</b>       | <b>(7.109)</b> | <b>524.581</b> | <b>299.568</b> | <b>(7.408)</b> | <b>292.160</b> |
| <b>Distribuição do valor adicionado</b>                                  |                      |                |                |                |                |                |
| Empregados                                                               | 41.942               |                | 41.942         | 41.203         |                | 41.203         |
| Tributos                                                                 | 62.866               | (9.570)        | 53.296         | 11.930         | (9.869)        | 2.061          |

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

|                                         |                |                 |                |                |                 |                |
|-----------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| Federais                                | 56.231         | (9.570)         | 46.661         | 9.464          | (9.869)         | (405)          |
| Municipais                              | 6.635          |                 | 6.635          | 2.466          |                 | 2.466          |
| <b>Financiadores</b>                    | <b>239.601</b> | <b>21.038</b>   | <b>260.639</b> | <b>72.352</b>  | <b>21.038</b>   | <b>93.390</b>  |
| Juros e outras despesas financeiras     | 237.714        | 21.038          | 258.752        | 70.716         | 21.038          | 91.754         |
| Aluguéis                                | 1.887          |                 | 1.887          | 1.636          |                 | 1.636          |
| <b>Remuneração de capitais próprios</b> | <b>187.281</b> | <b>(18.577)</b> | <b>168.704</b> | <b>174.083</b> | <b>(18.577)</b> | <b>155.506</b> |
| Outras remunerações                     | 54.543         |                 | 54.543         | 41.345         |                 | 41.345         |
| Lucros retidos                          | 132.738        | (18.577)        | 114.161        | 132.738        | (18.577)        | 114.161        |
|                                         | <b>531.690</b> | <b>(7.109)</b>  | <b>524.581</b> | <b>299.568</b> | <b>(7.408)</b>  | <b>292.160</b> |

Adicionalmente, para fins de melhor comparabilidade em relação aos saldos do exercício findo em 31 de dezembro de 2015, a Companhia efetuou a reclassificação contábil das contas patrimoniais do ativo não circulante, de forma a reconhecer nas demonstrações financeiras individuais o ágio na rubrica "Investimentos", conforme demonstrado no quadro a seguir, originalmente publicado no exercício findo em 31 de dezembro de 2014 na rubrica de "Intangível". Para fins de informações financeiras consolidadas, não foi necessária a reclassificação, uma vez que o ágio está classificado na rubrica "Intangível" em linha com as normas contábeis internacionais (IFRS). Adicionalmente, para fins de melhor apresentação, a Companhia efetuou a reclassificação contábil das contas de resultado de provisão para crédito de liquidação duvidosa de "Custo de aluguéis e serviços" para "Despesas com vendas, administrativas e gerais", conforme demonstrado no quadro abaixo. As alterações realizadas não impactaram significativamente as informações comparativas relativas aos balanços patrimoniais de 31 de dezembro de 2014 e 1º de janeiro de 2015 (saldos de abertura), consequentemente, as referidas demonstrações financeiras comparativas não estão sendo reapresentadas de acordo com os requerimentos do CPC 23, Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro.

| <b>Aliansce</b>                                         |                  |               |                 |
|---------------------------------------------------------|------------------|---------------|-----------------|
| <b>31 de dezembro de 2014</b>                           |                  |               |                 |
| <b>Ativo não circulante</b>                             | <b>Divulgado</b> | <b>Ajuste</b> | <b>Alterado</b> |
| Investimentos (Nota 10)                                 | 1.861.007        | 71.845        | 1.932.852       |
| Intangível (Nota 13)                                    | 86.171           | (71.845)      | 14.326          |
| <b>Aliansce</b>                                         |                  |               |                 |
| <b>31 de dezembro de 2014</b>                           |                  |               |                 |
| <b>Resultado</b>                                        | <b>Divulgado</b> | <b>Ajuste</b> | <b>Alterado</b> |
| Custo de aluguéis e serviços (Nota 22)                  | (65.865)         | 1.145         | (64.720)        |
| Despesas com vendas, administrativas e gerais (Nota 23) | (58.296)         | (1.145)       | (59.441)        |

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

| Resultado                                               | Consolidado            |         |           |
|---------------------------------------------------------|------------------------|---------|-----------|
|                                                         | 31 de dezembro de 2014 |         |           |
|                                                         | Divulgado              | Ajuste  | Alterado  |
| Custo de aluguéis e serviços (Nota 22)                  | (136.777)              | 9.094   | (127.683) |
| Despesas com vendas, administrativas e gerais (Nota 23) | (62.976)               | (9.094) | (72.070)  |

## 5 Informações por segmento

As informações por segmento são divididas em: (i) atividades de shopping center, subdivididas em aluguel e estacionamento; e (ii) prestação de serviços.

Para fins de administração, a Aliansce é dividida em unidades de negócio, com base na operação de shopping center e na operação de prestação de serviços. Os segmentos operacionais a serem reportados são definidos conforme abaixo:

- Shopping center: engloba as atividades que estão associadas ao empreendedor do shopping, e devido a peculiaridade e natureza dessas operações estão subdivididas em:
  - Aluguel: refere-se ao arrendamento operacional dos shopping centers classificados como propriedade para investimento pela Companhia. Cabe ressaltar que o segmento inclui os aluguéis, cessão de direito de uso (CDU) e receita de taxa de transferência;
  - Estacionamento: refere-se à exploração da área de estacionamento do shopping center.
- Prestação de serviços: compreendem os serviços de comercialização, administração de aluguel e condomínio e incorporação/planejamento desenvolvidos em shopping centers próprios e de terceiros.

Não existem ativos alocados à atividade de serviços da Companhia.

A administração da Companhia monitora de forma segregada os resultados operacionais de suas unidades de negócio, a fim de tomar decisões sobre alocação de recursos e melhor usufruto das suas fontes. O desempenho de cada segmento é medido com base no resultado bruto de suas demonstrações financeiras consolidadas. Algumas receitas e despesas (receita financeira, despesa financeira, despesas gerais e administrativas, imposto de renda e contribuição social), além do ativo e passivo não são objeto de análise por segmento operacional, uma vez que a administração da Aliansce considera que os itens não incluídos na análise são indivisíveis, com características corporativas e menos relevantes para a tomada de decisão, no que diz respeito aos segmentos operacionais ora definidos. As receitas e custos entre as empresas controladas são eliminadas por ocasião da consolidação.

| Itens                  | Aliansce consolidado |                |               |                |                 |                |               |                |
|------------------------|----------------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|---------------|----------------|
|                        | 2015                 |                |               |                | 2014            |                |               |                |
|                        |                      |                |               |                | (reapresentado) |                |               |                |
|                        | Aluguel              | Estacionamento | Serviços      | Total          | Aluguel         | Estacionamento | Serviços      | Total          |
| Receita líquida (1)    | 367.313              | 83.219         | 44.267        | 494.799        | 359.742         | 71.356         | 42.797        | 473.895        |
| Custo                  | (99.310)             | (18.918)       | (6.826)       | (125.054)      | (102.869)       | (17.915)       | (6.899)       | (127.683)      |
| <b>Resultado bruto</b> | <b>268.003</b>       | <b>64.301</b>  | <b>37.441</b> | <b>369.745</b> | <b>256.873</b>  | <b>53.441</b>  | <b>35.898</b> | <b>346.212</b> |

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

(1) Líquida de impostos sobre a receita (PIS, COFINS e ISS), descontos e cancelamentos.

#### 6 Caixa e equivalentes de caixa

|                  | Aliansce consolidado |        | Aliansce |       |
|------------------|----------------------|--------|----------|-------|
|                  | 2015                 | 2014   | 2015     | 2014  |
| Contas bancárias | 15.425               | 23.147 | 2.226    | 1.544 |

A Companhia inclui na rubrica "Caixa e equivalentes de caixa" dinheiro em caixa e depósitos bancários mantidos em conta corrente.

#### 7 Aplicações financeiras de curto prazo

|                                                                   | Aliansce consolidado |         | Aliansce |         |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------|---------|----------|---------|
| Ativos financeiros mensurados a valor justo por meio de resultado | 2015                 | 2014    | 2015     | 2014    |
| Certificado de Depósitos Bancários (CDB)                          | 6.695                | 4.797   | 2.368    | 3.247   |
| Certificado de Depósitos Bancários (CDB) - Gaia (*)               | 3.497                | 4.068   |          |         |
| Fundo de renda fixa                                               | 1.227                | 83.159  | 55       | 76.570  |
| Debêntures (***)                                                  | 87.703               | 51.721  | 81.743   | 34.758  |
| Outras aplicações financeiras                                     | 1.011                | 1.020   |          |         |
| <b>Shop FI Renda Fixa CP (**)</b>                                 | 20.487               | 180.597 | 6        | 150.327 |
| CDB Pós fixado                                                    | 192                  | 11.085  |          |         |
| Títulos públicos - LFT                                            | 919                  | 38.425  |          |         |
| Letra FI Sub c/ Fluxo                                             | 3.492                | 10.865  |          |         |
| Letras financeiras                                                | 12.177               | 72.092  |          |         |
| LFT - Over                                                        |                      | 33.329  |          |         |
| Outros                                                            | 3.707                | 14.801  |          |         |
|                                                                   | 120.620              | 325.362 | 84.172   | 264.902 |

(\*) Saldo das aplicações mantidas em Fundo de Reserva em conta do Patrimônio Separado da Gaia Securitizadora S.A. prevista no contrato de cessão dos CCI's emitidos pela Tarsila.

(\*\*) Composição da carteira do Fundo de Investimento exclusivo Shop FI Renda Fixa Crédito Privado.

(\*\*\*) Operações compromissadas.

A Companhia possui ativos financeiros classificados como investimentos mantidos para negociação, mensurados a valor justo por meio do resultado. Tais investimentos possuem taxas de juros de 75,0% a 112,0% do CDI com o vencimento original entre 2015 a 2018.

A Companhia objetiva gerir suas aplicações financeiras, buscando o equilíbrio entre liquidez e rentabilidade, considerando o plano de investimento programado para os próximos anos. A fim de viabilizar essa estratégia e, com base no gerenciamento de risco apresentado na Nota 20 a administração segue as diretrizes descritas abaixo:

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

- (i) Distribuir o risco por instituição financeira priorizando liquidez e rentabilidade:

| <b>Liquidez</b> | <b>%</b>      | <b>2015</b>    |
|-----------------|---------------|----------------|
| Diária          | 96,26         | 116.113        |
| + 180 dias      | 3,74          | 4.507          |
|                 | <b>100,00</b> | <b>120.620</b> |

- (ii) Aplicar os recursos da Companhia em instituições financeiras de primeira linha e títulos públicos com rating mínimo de "investment grade" emitidos pelas maiores agências de ratings globais (Moody's, Austin, S&P, Fitch).

## 8 Contas a receber

|                                                       | <b>Aliansce consolidado</b> |                 | <b>Aliansce</b> |                |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
|                                                       | <b>2015</b>                 | <b>2014</b>     | <b>2015</b>     | <b>2014</b>    |
| Aluguéis e serviços a receber                         | 77.529                      | 71.009          | 16.770          | 15.565         |
| CDU a receber                                         | 8.601                       | 10.058          | 463             | 431            |
| Condomínio a receber                                  | <u>20.849</u>               | <u>20.874</u>   | <u>2.180</u>    | <u>1.836</u>   |
|                                                       | 106.979                     | 101.941         | 19.413          | 17.832         |
| Aluguel linear                                        | 13.484                      | 5.604           | 1.080           | 991            |
| Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa ("PCLD") | <u>(30.859)</u>             | <u>(29.134)</u> | <u>(6.638)</u>  | <u>(5.656)</u> |
|                                                       | <u>89.604</u>               | <u>78.411</u>   | <u>13.855</u>   | <u>13.167</u>  |
| Circulante                                            | 89.604                      | 76.590          | 13.855          | 13.167         |
| Não circulante                                        |                             | 1.821           |                 |                |

As perdas estimadas por redução no valor recuperável em relação aos recebíveis são constituídas com base em evidência de perda de valor para seus recebíveis tanto no nível individualizado como no nível coletivo. Todos os recebíveis individualmente significativos são avaliados quanto a perda de valor específico. Todos os recebíveis individualmente significativos identificados como não tendo sofrido perda de valor individualmente são então avaliados coletivamente quanto a qualquer perda de valor que tenha ocorrido, mas não tenha sido ainda identificada. Recebíveis que não são individualmente importantes são avaliados coletivamente quanto a perda de valor por agrupamento conjunto desses recebíveis com características de risco similares.

Ao avaliar a perda de valor recuperável de forma coletiva a Companhia utiliza tendências históricas da probabilidade de inadimplência, do prazo de recuperação e dos valores de perda incorridos, ajustados para refletir o julgamento da administração quanto às premissas se as condições econômicas e de crédito atuais são tais que as perdas reais provavelmente serão maiores ou menores que as sugeridas pelas tendências históricas.

A composição por idade de vencimento de contas a receber é apresentada a seguir:

|          | <b>Aliansce consolidado</b> |             | <b>Aliansce</b> |             |
|----------|-----------------------------|-------------|-----------------|-------------|
|          | <b>2015</b>                 | <b>2014</b> | <b>2015</b>     | <b>2014</b> |
| A vencer | 52.564                      | 54.373      | 8.637           | 9.002       |

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

|                              | Aliansce consolidado |                | Aliansce      |               |
|------------------------------|----------------------|----------------|---------------|---------------|
|                              | 2015                 | 2014           | 2015          | 2014          |
| Vencidos até 90 dias         | 18.046               | 9.130          | 3.613         | 2.575         |
| Vencidos de 91 a 180 dias    | 6.109                | 3.971          | 683           | 492           |
| Vencidos de 181 a 360 dias   | 7.330                | 5.057          | 760           | 561           |
| Vencidos há mais de 360 dias | 22.930               | 29.410         | 5.720         | 5.202         |
|                              | <u>106.979</u>       | <u>101.941</u> | <u>19.413</u> | <u>17.832</u> |

O movimento na provisão para perdas por redução no valor recuperável em relação aos recebíveis durante o exercício foi o seguinte:

|                                                              | Aliansce consolidado |                 | Aliansce       |                |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|----------------|----------------|
|                                                              | 2015                 | 2014            | 2015           | 2014           |
| Saldo em 1º de janeiro                                       | (29.134)             | (21.843)        | (5.656)        | (4.855)        |
| Efeito da perda do controle do Fundo Via Parque (nota 2 (a)) | 8.603                |                 |                |                |
| Constituição de PCLD                                         | <u>(10.328)</u>      | <u>(7.291)</u>  | <u>(982)</u>   | <u>(801)</u>   |
|                                                              | <u>(30.859)</u>      | <u>(29.134)</u> | <u>(6.638)</u> | <u>(5.656)</u> |

Os valores a receber de partes relacionadas decorrentes da prestação de serviços de administração e/ou comercialização estão descritos na Nota 26.

#### 8.1 Arrendamento mercantil

A Companhia mantém contratos de arrendamento mercantil operacional com os locatários das lojas dos shoppings (arrendatários) que possuem, via de regra, prazo de vigência de 5 anos. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

Nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, os contratos de arrendamento geraram receitas de aproximadamente R\$ 31.990 por mês em 2015 e R\$ 30.819 por mês em 2014, e apresentavam o seguinte cronograma de renovação:

|                         | Aliansce consolidado |                |
|-------------------------|----------------------|----------------|
|                         | 2015                 | 2014           |
| Em 2015                 |                      | 15,14%         |
| Em 2016                 | 11,12%               | 13,98%         |
| Em 2017                 | 17,99%               | 17,69%         |
| Após 2017               | 60,94%               | 43,46%         |
| Prazo indeterminado (*) | <u>9,95%</u>         | <u>9,73%</u>   |
|                         | <u>100,00%</u>       | <u>100,00%</u> |

(\*) Contratos não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal (30 dias). Percentuais apurados com base na quantidade de contratos de arrendamento firmados pelo Grupo. Percentuais apurados com base nas receitas geradas pelos contratos de arrendamento firmados pelo Grupo.



## Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração  
às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

### 9 Impostos a recuperar

|                             | Aliansce consolidado |               | Aliansce      |               |
|-----------------------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|
|                             | 2015                 | 2014          | 2015          | 2014          |
| IR e CS a compensar         | 25.945               | 27.040        | 9.095         | 14.925        |
| COFINS e PIS a compensar    | 735                  | 999           | 42            | 42            |
| IRRF a compensar            | 28.629               | 18.485        | 25.563        | 15.669        |
| Outros impostos a recuperar | 2.102                | 2.150         | 286           | 259           |
|                             | <u>57.411</u>        | <u>48.674</u> | <u>34.986</u> | <u>30.895</u> |

Os impostos a recuperar referem-se, basicamente, às antecipações ou valores passíveis de compensação da Companhia e de suas controladas.

### 10 Investimentos

#### (a) Sociedades controladas/coligadas

| Sociedades controladas e coligadas, com as respectivas participações | Participação acionária - % |                                        |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|
|                                                                      | 31 de dezembro de 2015     | 31 de dezembro de 2014 (reapresentado) |
| <b>Controladas</b>                                                   |                            |                                        |
| <b>Administradora Carioca de Shopping Centers Ltda.</b>              | <b>100,00</b>              | <b>100,00</b>                          |
| . Administradora do Estacionamento Carioca Shopping                  | 100,00                     | 100,00                                 |
| <b>Albarpa Participações S.A. (1)</b>                                |                            | <b>99,99</b>                           |
| . Carioca Shopping                                                   |                            | 40,00                                  |
| . Caxias Shopping                                                    |                            | 40,00                                  |
| . Administradora Carioca de Shopping Centers Ltda.                   |                            | 40,00                                  |
| . Expoente 1000 Empreend. e Participações Ltda                       |                            | 40,00                                  |
| <b>Aliansce Assessoria Comercial Ltda.</b>                           | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>                           |
| <b>Aliansce Estacionamentos Ltda.</b>                                | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>                           |
| <b>Aliansce Mall e Mídia Inter. Loc. e Merchandising Ltda.</b>       | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>                           |
| <b>Aliansce Services - Serv de Adm. em Geral Ltda.</b>               | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>                           |
| <b>Alsupra Participações Ltda.</b>                                   | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>                           |
| . BSC Shopping Centers S.A.                                          | 30,00                      | 30,00                                  |
| <b>Bach Empreendimentos e Participações Ltda.</b>                    | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>                           |
| <b>Bazille Empreendimentos e Participações Ltda.</b>                 | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>                           |
| . Shopping Parangaba                                                 | 40,00                      | 40,00                                  |
| <b>Boulevard Belém S.A.</b>                                          | <b>75,00</b>               | <b>75,00</b>                           |
| . Boulevard Shopping Belém                                           | 100,00                     | 100,00                                 |
| <b>Boulevard Shopping S.A.</b>                                       | <b>70,00</b>               | <b>70,00</b>                           |
| . Boulevard Shopping Belo Horizonte                                  | 100,00                     | 100,00                                 |
| <b>BSC Shopping Centers S.A.</b>                                     | <b>70,00</b>               | <b>70,00</b>                           |
| . Bangu Shopping                                                     | 100,00                     | 100,00                                 |
| <b>CDG Centro Comercial Ltda.</b>                                    | <b>50,00</b>               | <b>50,00</b>                           |
| . Boulevard Shopping Campos                                          | 100,00                     | 100,00                                 |
| <b>Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda. (1)</b>             | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>                           |
| . Carioca Shopping                                                   | 100,00                     | 60,00                                  |
| . Administradora Carioca                                             | 100,00                     | 60,00                                  |
| <b>Dali Empreendimentos e Participações S.A.</b>                     | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>                           |
| . SDT3 Centro Comercial Ltda.                                        | 40,00                      | 40,00                                  |
| . Shopping Taboão                                                    | 40,00                      | 40,00                                  |

## Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração  
às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

| Sociedades controladas e coligadas, com as respectivas participações | Participação acionária - % |                                        |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|
|                                                                      | 31 de dezembro de 2015     | 31 de dezembro de 2014 (reapresentado) |
| <b>Degas Empreendimentos e Participações S.A.</b>                    | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>                           |
| . Boulevard Corporate Tower                                          |                            |                                        |
| <b>Expoente 1000 Empreendimentos e Partic. S.A.</b>                  | <b>89,00</b>               | <b>89,00</b>                           |
| . Administradora Estacionamento Caxias Shopping                      | 89,00                      | 89,00                                  |
| <b>Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping</b>         |                            | <b>73,91</b>                           |
| (1)                                                                  |                            |                                        |
| . Via Parque Shopping                                                |                            | 100,00                                 |
| <b>Gaudi Empreendimentos e Participações Ltda.</b>                   | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>                           |
| . Boulevard Shopping Vila Velha                                      | 50,00                      | 50,00                                  |
| <b>Malfatti Empreendimentos e Participações Ltda.</b>                | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>                           |
| <b>Matisse Participações S.A.</b>                                    | <b>75,00</b>               | <b>75,00</b>                           |
| <b>NRM Participações e Empreendimentos Ltda. (1)</b>                 | <b>53,16</b>               |                                        |
| . Shopping da Bahia - Condomínio Naciguat e Riguat                   | 2,18                       |                                        |
| <b>Niad Administração Ltda.</b>                                      | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>                           |
| . Colina Shopping Center Ltda.                                       | 50,00                      | 50,00                                  |
| <b>Nibal Participações S.A.</b>                                      | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>                           |
| . Shopping da Bahia – Condomínio Naciguat                            | 42,03                      | 42,03                                  |
| . Shopping Taboão                                                    | 38,00                      | 38,00                                  |
| <b>Norte Shopping Belém S.A.</b>                                     | <b>50,00</b>               | <b>50,00</b>                           |
| . Parque Shopping Belém                                              | 100,00                     | 100,00                                 |
| <b>Portinari Empreendimentos e Participações Ltda. (1)</b>           |                            | <b>99,99</b>                           |
| <b>Renoir Empreendimentos e Participações Ltda.</b>                  | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>                           |
| . Loja C&A - Carioca Shopping                                        | 100,00                     | 100,00                                 |
| . CDG Centro Comercial                                               | 50,00                      | 50,00                                  |
| <b>RRSPE Empreendimentos e Participações Ltda. (1)</b>               | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>                           |
| . Shopping da Bahia - Condomínio Riguat                              | 66,86                      | 66,86                                  |
| . Shopping da Bahia - Condomínio Naciguat                            | 2,47                       |                                        |
| <b>SDT3 Centro Comercial Ltda.</b>                                   | <b>38,00</b>               | <b>38,00</b>                           |
| <b>Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda. (1)</b>             | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>                           |
| . Malfati Empreend. e Part. Ltda                                     | 99,99                      | 99,99                                  |
| . Shopping da Bahia – Condomínio Naciguat                            | 22,36                      | 22,36                                  |
| <b>Tissiano Empreendimentos e Participações S.A.</b>                 | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>                           |
| . Caxias Shopping                                                    | 89,00                      | 49,00                                  |
| . Expoente 1000 Empreend. e Participações Ltda.                      | 89,00                      | 49,00                                  |
| . Tarsila Empreend. e Participações Ltda.                            |                            | 99,99                                  |
| . Malfati Empreend. e Part. Ltda                                     |                            | 99,99                                  |
| <b>Vértico Bauru Empreend. Imob. S.A.</b>                            | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>                           |
| . Boulevard Shopping Bauru                                           | 99,99                      | 99,99                                  |
| <b>Vivaldi Empreendimentos e Participações Ltda.</b>                 | <b>99,99</b>               | <b>99,99</b>                           |
| <b>Coligadas</b>                                                     |                            |                                        |
| <b>2008 Empreendimentos Comerciais S.A.</b>                          | <b>50,00</b>               | <b>50,00</b>                           |
| . Boulevard Shopping Brasília                                        | 100,00                     | 100,00                                 |
| <b>Acapurana Participações S.A.</b>                                  | <b>8,33</b>                | <b>8,33</b>                            |
| . Santana Parque Shopping                                            | 33,34                      | 33,34                                  |
| <b>Fundo de Investimentos em Participações – Elephas</b>             | <b>30,00</b>               | <b>30,00</b>                           |
| . Acapurana Participações S.A.                                       | 83,35                      | 83,35                                  |
| <b>Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping</b>         | <b>38,91</b>               |                                        |
| (1)                                                                  |                            |                                        |
| . Via Parque Shopping                                                | 100,00                     |                                        |
| <b>Manati Empreend. e Participações</b>                              | <b>50,00</b>               | <b>50,00</b>                           |
| . Shopping Santa Úrsula                                              | 75,00                      | 75,00                                  |
| <b>Parque Shopping Maceió</b>                                        | <b>50,00</b>               | <b>50,00</b>                           |
| . Parque Shopping Maceió                                             | 100,00                     | 100,00                                 |

## Aliansce Shopping Centers S.A.

**Notas explicativas da administração  
às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015**  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

| Sociedades controladas e coligadas, com as respectivas participações | Participação acionária - % |                                        |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|
|                                                                      | 31 de dezembro de 2015     | 31 de dezembro de 2014 (reapresentado) |
| <b>SCGR Empreend. e Particip.</b>                                    | <b>50,00</b>               | <b>50,00</b>                           |
| . Shopping Grande Rio                                                | 50,00                      | 50,00                                  |
| <b>Velazquez Empreend. e Participações Ltda. (1)</b>                 |                            | <b>19,63</b>                           |
| . Shopping da Bahia - Condomínio Naciguat                            |                            | 6,37                                   |

(1) Vide nota 2 (a).

As mais valias demonstradas nesta nota são decorrentes substancialmente da mais valia das propriedades e são amortizadas pelo prazo de vida útil dos empreendimentos.

Nenhuma das companhias contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial tem suas ações negociadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo (BOVESPA).

### (b) Composição do saldo de investimento

|                      | Aliansce Consolidado |                                     | Aliansce            |                                     |
|----------------------|----------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|
|                      | 31 de dezembro 2015  | 31 de dezembro 2014 (reapresentado) | 31 de dezembro 2015 | 31 de dezembro 2014 (reapresentado) |
| Investimentos        | 413.951              | 280.183                             | 2.090.706           | 1.942.914                           |
| Mais valia de ativos |                      |                                     | 82.529              | 89.610                              |
| Ágio (Nota 13)       |                      |                                     | 71.845              | 71.845                              |
|                      | <u>413.951</u>       | <u>280.183</u>                      | <u>2.245.080</u>    | <u>2.104.369</u>                    |

### (c) Movimentação de investimentos (participações diretas da Companhia)

|                                                                       | Controladora           |                                        |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------|
|                                                                       | 31 de dezembro de 2015 | 31 de dezembro de 2014 (reapresentado) |
| Saldo no início do exercício                                          | <u>1.942.914</u>       | <u>1.857.934</u>                       |
| Aporte de capital                                                     | 77.259                 | 55.307                                 |
| Baixas por vendas de ativos (1)                                       | (64.865)               | (164.928)                              |
| Aquisições (2)                                                        | 28.302                 | 145.000                                |
| Ajuste a valor de mercado de investimentos parcialmente alienados (3) | 75.113                 | 40.981                                 |
| Participação no resultado controladas/coligadas                       | 126.598                | 162.794                                |
| Dividendos recebidos                                                  | (85.176)               | (132.893)                              |
| Outros                                                                | <u>(9.439)</u>         | <u>(21.281)</u>                        |
| Saldo no final do exercício                                           | <u>2.090.706</u>       | <u>1.942.914</u>                       |

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Comentários sobre as movimentações:

- (1) O saldo de baixa por venda de ativo em 2015, é referente a venda de 35% das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping no montante de R\$ 64.865, conforme transação descrita na nota 2 (a).  
Em 2014 as baixas por vendas de ativos são referente a venda de 80,3694% da Velazquez pelo montante de R\$ 43.975 e diluição na participação da Acapurana no montante de R\$ 120.953. Tais eventos de 2014 foram divulgados detalhadamente na nota 3 (a) das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2014.
- (2) O montante de R\$ 28.302 no ano de 2015 é referente a aquisição da NRM, vide nota 2 (a). O montante de R\$ 145.000 refere-se a aquisição de 50% do Shopping Santana ocorrido no ano de 2014, conforme descrito na nota 3 (a) das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2014.
- (3) O montante de R\$ 75.113 no ano de 2015 é referente ao ganho em função da perda de controle na venda de participação do Shopping Via Parque, vide nota 2 (a) e nota 25. O montante de R\$ 40.981 no ano de 2014 é referente ao ganho em função da perda de controle na diluição de participação na Acapurana, conforme descrito na nota 3 (a) das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2014.

#### (d) Dados sobre a participação

|                                              |              |                    |                    |                   | Aliansce<br>31 de dezembro<br>2015    |
|----------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------------|-------------------|---------------------------------------|
| Empresa                                      | Participação | Patrimônio líquido | Investimento total | Lucro ou prejuízo | Resultado de equivalência patrimonial |
| <b>Controladas</b>                           |              |                    |                    |                   |                                       |
| Albarpa Participações Ltda.                  |              |                    |                    | 8.794             | 8.794                                 |
| Aliansce Assessoria Comercial Ltda.          | 99,99%       | 1.444              | 1.444              | (1.733)           | (1.733)                               |
| Aliansce Estacionamentos Ltda.               | 99,99%       | 1.178              | 1.178              | 209               | 209                                   |
| Aliansce Mall e Midia                        | 99,99%       | 2.085              | 2.085              | 644               | 644                                   |
| Aliansce Services - Serv. Adm. em Geral Ltda | 99,99%       | 703                | 703                | (190)             | (190)                                 |
| Alsupra Participações Ltda.                  | 99,99%       | 107.935            | 107.935            | 12.157            | 12.157                                |
| Bach Empreend. e Partic. Ltda.               | 99,99%       | 4.152              | 4.152              | 1                 | 1                                     |
| Bazille Empreend. e Partic. Ltda.            | 99,99%       | 97.870             | 97.870             | 1.200             | 1.200                                 |
| Boulevard Belém                              | 75,00%       | 78.079             | 58.559             | 14.205            | 10.653                                |
| BSC Shopping Centers S.A.                    | 70,00%       | 193.540            | 135.479            | 43.232            | 30.263                                |
| CDG Centro Comercial Ltda                    | 50,00%       | 48.578             | 25.344             | 5.704             | 2.852                                 |
| Cezanne Empreend. e Participações Ltda.      | 99,99%       | 123.382            | 123.209            | 5.461             | 5.461                                 |
| Dali Empreend. e Participações Ltda          | 99,99%       | 22.008             | 22.008             | (7.996)           | (7.996)                               |
| Degas Empreend. e                            | 99,99%       |                    |                    |                   |                                       |

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

|                                                                                                     |              |                    |                    |                   | Aliansce<br>31 de dezembro<br>2015    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------------|-------------------|---------------------------------------|
| Empresa                                                                                             | Participação | Patrimônio líquido | Investimento total | Lucro ou prejuízo | Resultado de equivalência patrimonial |
| <b>Controladas</b>                                                                                  |              |                    |                    |                   |                                       |
| Participações. S.A.                                                                                 |              | 170.995            | 170.995            | 7.161             | 7.161                                 |
| Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque (referente aos nove primeiros meses de 2015) (1)       | 73,91%       |                    |                    | 18.841            | 13.926                                |
| Gaudi Empreend. e Participações Ltda                                                                | 99,99%       | 207.611            | 207.611            | (16.245)          | (16.245)                              |
| Matisse Participações                                                                               | 75,00%       | 1.830              | 1.373              | 2.914             | 2.185                                 |
| Niad Administração Ltda.                                                                            | 99,99%       | 272                | 232                | 280               | 280                                   |
| Nibal Participações S.A. (2)                                                                        | 99,99%       | 49.584             | 66.438             | 13.931            | 13.931                                |
| Norte Shopping Belém S.A.                                                                           | 50,00%       | 51.020             | 25.510             | 342               | 171                                   |
| Renoir Empreend. e Participações Ltda (3)                                                           | 99,99%       | 82.782             | 81.681             | 2.884             | 2.884                                 |
| RRSPE Empreend. e Partic. Ltda.                                                                     | 99,99%       | 43.975             | 43.975             | 8.649             | 8.239                                 |
| SDT 3 Centro Comercial Ltda.                                                                        | 38,00%       | 302                | 115                | 91                | 34                                    |
| Shopping Boulevard S.A.                                                                             | 70,00%       | 162.521            | 113.765            | 10.422            | 7.295                                 |
| Tarsila Empreend. e Part. Ltda.                                                                     | 99,00%       | 206.038            | 206.038            | 1.375             | 1.375                                 |
| Tissiano Empreend. e Participações S.A.                                                             | 99,99%       | 60.609             | 60.609             | (1.071)           | (1.071)                               |
| Vértico Bauru Empreend. Imobiliário Ltda. (4)                                                       | 100,00%      | 118.361            | 118.447            | (8.374)           | (8.374)                               |
| Vivaldi Empreend. e Partic. S.A                                                                     | 99,99%       | 1                  |                    | (1)               | (1)                                   |
| <b>Total controladas</b>                                                                            |              |                    | <b>1.676.755</b>   |                   | <b>94.105</b>                         |
| <b>Coligadas</b>                                                                                    |              |                    |                    |                   |                                       |
| 2008 Empreendimentos Comerciais S.A.                                                                | 50,00%       | 15.796             | 13.853             | 8.810             | 4.405                                 |
| Acapurana Participações                                                                             | 8,33%        | 226.591            | 25.711             | 18.387            | 1.531                                 |
| Colina Shopping Center Ltda. (Niad Administração Ltda. detém 50% de participação)                   |              | 2                  | 40                 | 894               | 447                                   |
| Fundo de Investimento em Participações – Elephas                                                    | 30,01%       | 261.511            | 78.479             | 14.940            | 4.483                                 |
| Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque (referente a outubro, novembro e dezembro de 2015) (1) | 38,91%       | 148.297            | 143.256            | 7.993             | 3.110                                 |
| Manati Empreendimentos e Participações                                                              | 50,00%       | 65.483             | 32.741             | 439               | 219                                   |
| Parque Shopping Maceió S.A.                                                                         | 50,00%       | 206.290            | 103.145            | 13.938            | 6.969                                 |

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

|                                               |              |                    |                    |                   | Aliansce<br>31 de dezembro<br>2015    |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------------|-------------------|---------------------------------------|
| Empresa                                       | Participação | Patrimônio líquido | Investimento total | Lucro ou prejuízo | Resultado de equivalência patrimonial |
| <b>Controladas</b>                            |              |                    |                    |                   |                                       |
| SCGR Empreendimentos e Participações S.A.     | 50,00%       | 33.108             | 16.554             | 22.053            | 11.026                                |
| Velazquez Empreend. e Participações Ltda. (1) | 19,63%       |                    |                    | 1.538             | 303                                   |
| Outros                                        |              |                    | 172                |                   |                                       |
| <b>Total coligadas</b>                        |              |                    | <b>413.951</b>     |                   | <b>32.493</b>                         |
| <b>Total geral</b>                            |              |                    | <b>2.090.706</b>   |                   | <b>126.598</b>                        |

(1) Vide nota explicativa 2(a).

(2) AFAC no montante de R\$ 16.854 na Nibal.

(3) Ágio originado por venda dentro de empresas do Grupo Aliansce no valor de R\$ 1.101 na Renoir.

(4) AFAC no montante de R\$ 86 na Vértico.

(5) AFAC no montante de R\$ 5.955 na 2008.

|                                              |              |                    |                    |                   | Aliansce<br>31 de dezembro<br>2014<br>(reapresentado) |
|----------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|
| Empresa                                      | Participação | Patrimônio líquido | Investimento total | Lucro ou prejuízo | Resultado de equivalência patrimonial                 |
| <b>Controladas</b>                           |              |                    |                    |                   |                                                       |
| Albarpa Participações Ltda.                  | 99,99%       | 107.931            | 107.931            | 6.667             | 6.667                                                 |
| Aliansce Assessoria Comercial Ltda.          | 99,99%       | 2.412              | 2.412              | (822)             | (822)                                                 |
| Aliansce Estacionamento Ltda.                | 99,99%       | 969                | 969                | 285               | 285                                                   |
| Aliansce Mall e Midia                        | 99,99%       | 1.440              | 1.440              | 700               | 700                                                   |
| Aliansce Services - Serv. Adm. em geral Ltda | 99,99%       | 438                | 438                | (837)             | (837)                                                 |
| Alsupra Participações Ltda.                  | 99,99%       | 104.666            | 104.666            | 11.136            | 11.136                                                |
| Bach Empreend. e Partic. Ltda.               | 99,99%       | 3.150              | 3.150              | 1                 | 1                                                     |
| Bazille Empreend. e Partic. Ltda.            | 99,99%       | 96.540             | 96.540             | 358               | 358                                                   |
| Boulevard Belém                              | 75,00%       | 68.075             | 51.055             | 10.189            | 7.641                                                 |
| BSC Shopping Centers S.A.                    | 70,00%       | 179.797            | 125.858            | 39.780            | 27.851                                                |
| CDG Centro Comercial Ltda                    | 50,00%       | 43.322             | 21.661             | 3.708             | 1.855                                                 |
| Cezanne Empreend. e Participações Ltda.      | 99,99%       | 19.734             | 19.734             | (12.688)          | (12.688)                                              |
| Dali Empreend. e Participações Ltda          | 99,99%       | 18.744             | 18.744             | (3.085)           | (3.085)                                               |

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

|                                                                                   |              |                    |                    |                   | Aliansce<br>31 de dezembro<br>2014<br>(reapresentado) |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|
| Empresa                                                                           | Participação | Patrimônio líquido | Investimento total | Lucro ou prejuízo | Resultado de equivalência patrimonial                 |
| <b>Controladas</b>                                                                |              |                    |                    |                   |                                                       |
| Degas Empreend. e Participações S.A.                                              | 99,99%       | 171.253            | 171.253            | 582               | 582                                                   |
| Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque                                      | 73,91%       | 174.625            | 129.065            | 27.174            | 19.943                                                |
| Gaudi Empreend. e Participações Ltda                                              | 99,99%       | 212.719            | 212.719            | (2.510)           | (2.510)                                               |
| Hula de Investimento em Participações                                             | 100,00%      |                    | 1                  | (1.370)           | (1.370)                                               |
| Matisse Participações                                                             | 75,00%       | (1.084)            | (813)              | 1.943             | 1.457                                                 |
| Niad Administração Ltda.                                                          | 99,99%       | 422                | 422                | 457               | 457                                                   |
| Nibal Participações S.A. (1)                                                      | 99,99%       | 24.903             | 36.292             | 16.121            | 16.121                                                |
| Norte Shopping Belém S.A.                                                         | 50,00%       | 25.339             | 25.339             | 632               | 316                                                   |
| Portinari Empreend. e Partic. Ltda.                                               | 99,99%       | 5                  | 4                  | (1)               | (1)                                                   |
| Renoir Empreend. e Participações Ltda (2)                                         | 99,99%       | 81.863             | 80.762             | 2.170             | 2.170                                                 |
| RRSPE Empreend. e Partic. Ltda.                                                   | 99,99%       | 17.695             | 17.751             | 9.275             | 9.275                                                 |
| SDT 3 Centro Comercial Ltda.                                                      | 38,00%       | 211                | 79                 | 51                | 19                                                    |
| Shopping Boulevard S.A.                                                           | 70,00%       | 152.099            | 106.470            | 8.172             | 5.721                                                 |
| Tissiano Empreend. e Participações S.A.                                           | 99,99%       | 202.053            | 202.053            | 2.279             | 2.279                                                 |
| Vértico Bauru Empreend. Imobiliário Ltda.                                         | 100,00%      | 126.735            | 126.735            | (3.003)           | (3.003)                                               |
| Vivaldi Empreend. e Partic. S.A                                                   | 99,99%       | 1                  | 1                  | (1)               | (1)                                                   |
| <b>Total controladas</b>                                                          |              |                    | <b>1.662.731</b>   |                   | <b>90.517</b>                                         |
| 2008 Empreendimentos Comerciais S.A. (3)                                          | 50,00%       | 14.796             | 13.353             | 6.194             | 3.097                                                 |
| Acapurana Participações S.A.                                                      | 8,33%        | 217.204            | 25.341             | 7.599             | 50.440                                                |
| Colina Shopping Center Ltda. (Niad Administração Ltda. detém 50% de participação) |              | 35                 | 35                 | 398               | 398                                                   |
| Fundo de Investimento em Participações – Elephas                                  | 30,01%       | 74.891             | 74.891             | 999               | 999                                                   |
| Manati Empreendimentos e Participações                                            | 50,00%       | 32.523             | 32.523             | 1.155             | 578                                                   |
| Parque Shopping Maceió S.A. (4)                                                   | 50,00%       | 204.332            | 107.166            | 9.474             | 4.737                                                 |
| SCGR Empreendimentos e Participações S.A.                                         | 50,00%       | 15.948             | 15.948             | 20.725            | 10.358                                                |

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

|                                           |              |                    |                    |                   | Aliansce<br>31 de dezembro<br>2014<br>(reapresentado) |
|-------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|
| Empresa                                   | Participação | Patrimônio líquido | Investimento total | Lucro ou prejuízo | Resultado de equivalência patrimonial                 |
| <b>Controladas</b>                        |              |                    |                    |                   |                                                       |
| Velazquez Empreend. e Participações Ltda. | 19,63%       | 10.756             | 10.756             | 1.670             | 1.670                                                 |
| Outros                                    |              | 170                | 170                |                   |                                                       |
| <b>Total coligadas</b>                    |              |                    | <b>280.183</b>     |                   | <b>72.277</b>                                         |
| <b>Total geral</b>                        |              |                    | <b>1.942.914</b>   |                   | <b>162.794</b>                                        |

- (1) AFAC no montante de R\$ 11.389 na Nibal.  
(2) Ágio originado por venda dentro de empresas do Grupo Aliansce no valor de R\$ 1.101 na Renoir.  
(3) AFAC no montante de R\$ 5.955 na 2008.  
(4) AFAC no montante de R\$ 5.000 no Parque Shopping Maceió.

#### 11 Propriedades para investimento - torre comercial

|                                  |                | Aliansce consolidado    |
|----------------------------------|----------------|-------------------------|
|                                  |                |                         |
|                                  | 2015           | 2014<br>(reapresentado) |
| <b>Boulevard Corporate Tower</b> | <b>174.945</b> | <b>171.900</b>          |

O Boulevard Corporate Tower (o Empreendimento) é uma torre comercial anexa ao Boulevard Shopping Belo Horizonte. Em 24 de fevereiro de 2014, a Aliansce (através de fundo que controlava) assinou compromisso de alienação das ações da Degas, empresa que detinha a propriedade do Empreendimento, para o CTBH Fundo de Investimentos Imobiliários (Comprador), um fundo administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (não relacionado com a Companhia). Por esse compromisso de venda, a Aliansce recebeu o montante de R\$187.500.

Em 9 de junho de 2014 a operação de venda foi formalizada, e nas demonstrações financeiras consolidadas da Aliansce de 31 de dezembro de 2014 essa transação foi contabilizada como uma venda de ativo, tendo sido reconhecido um ganho no valor de R\$10.120.

Para o atendimento ao OFÍCIO-CIRCULAR da CVM descrito na Nota 4, a Companhia reverteu a operação de venda e registrou uma obrigação relacionada a Propriedades para investimento - torre comercial. Tal obrigação não tem prazo definido, uma vez que a mesma que está vinculada à eventual venda desse Empreendimento a terceiros. Como a operação foi formalizada como uma venda com preço sujeito a ajustes, a obrigação pecuniária da Companhia está limitada à diferença entre: Valor Alvo (conforme definido na Nota 4) e valor obtido pelo comprador em eventual venda desse Empreendimento a terceiros. Se o Empreendimento for vendido por um preço superior ao Valor Alvo, a Aliansce terá um crédito a receber.



## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Baseado em modelos internos de projeção com premissas descritas na nota 12, o valor justo da propriedade é similar ao Valor Alvo (descrito na nota 4).

#### 12 Propriedades para investimento - shoppings

Referem-se aos empreendimentos comerciais mantidos pelas empresas do grupo Aliansce sob arrendamento operacional. As propriedades para investimento da Companhia referem-se aos shopping centers já construídos e aos shopping centers em desenvolvimento.

Segue abaixo a tabela de conciliação das propriedades para investimento indicando o início e fim do exercício reportado:

|                                                        | Aliansce consolidado |                              |                             |                  |
|--------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------|
|                                                        | <u>Custo</u>         | <u>Depreciação acumulada</u> | <u>Mais valia de ativos</u> | <u>Total</u>     |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2013</b>                 | <b>2.511.526</b>     | <b>(157.646)</b>             | <b>785.438</b>              | <b>3.139.318</b> |
| <b>Adições</b>                                         |                      |                              | 7.819                       | 7.819            |
| Terrenos                                               | 18.603               |                              |                             | 18.603           |
| Instalações/Edificações                                | 64.851               | (30.953)                     |                             | 33.898           |
| Outros                                                 | 34.330               | (7.454)                      |                             | 26.876           |
| <b>Baixas (1)</b>                                      |                      |                              | (57.840)                    | (57.840)         |
| Terrenos                                               | (10.294)             |                              |                             | (10.294)         |
| Instalações/Edificações                                | (119.128)            |                              |                             | (119.128)        |
| Outros                                                 | (41.635)             |                              |                             | (41.635)         |
| Amortização de ágio mais valia                         |                      |                              | (20.900)                    | (20.900)         |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2014 (reapresentado)</b> | <b>2.458.253</b>     | <b>(196.053)</b>             | <b>714.517</b>              | <b>2.976.717</b> |
| <b>Adições (3)</b>                                     |                      |                              | 10.232                      | 10.232           |
| Terrenos                                               | 21.597               |                              |                             | 21.597           |
| Instalações/Edificações                                | 126.215              | (35.442)                     |                             | 90.773           |
| Outros                                                 | 17.271               | (6.673)                      |                             | 10.598           |
| <b>Baixas (2)</b>                                      |                      |                              | (3.996)                     | (3.996)          |
| Terrenos                                               |                      |                              |                             |                  |
| Instalações/Edificações                                | (169.480)            |                              |                             | (169.480)        |
| Outros                                                 | (2.419)              |                              |                             | (2.419)          |
| Provisão para valor recuperável (4)                    | (15.121)             |                              |                             | (15.121)         |
| Amortização de ágio mais valia                         |                      |                              | (19.212)                    | (19.212)         |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2015</b>                 | <b>2.436.316</b>     | <b>(238.168)</b>             | <b>701.541</b>              | <b>2.899.689</b> |

(1) As baixas ocorridas no ano de 2014 são referentes a venda de participações na Acapurana e Velazquez.

(2) As baixas ocorridas no ano de 2015 são referentes a venda de participação no Via Parque (vide nota 2 (a)).

(3) As adições ocorridas no ano de 2015 são referentes a aquisição da NRM (vide nota 2 (a)), obras de revitalização e expansão no Bangu Shopping e Carioca Shopping e obra de expansão no Shopping da Bahia.

(4) Ao final do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2015, a Companhia identificou a existência de indicadores de redução do valor recuperável em relação ao empreendimento

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Shopping Boulevard Vila Velha, no montante de R\$ 15.121, para o qual constituiu provisão para perdas, reduzindo o valor do ativo. Tal montante foi registrado à contrapartida do resultado, na rubrica " Outras receitas/(despesas) (Nota 25).

O valor justo das propriedades para investimentos foi calculado internamente por profissionais experientes do segmento de shopping centers e considerou as seguintes principais premissas:

- Fluxo de caixa projetado dos shoppings em operação. Não tendo sido consideradas as expansões previstas para estes empreendimentos. As receitas de serviços não foram incluídas na projeção.

A metodologia de projeção foi elaborada considerando os contratos existentes e suas renovações à luz das condições atuais/esperadas de mercado projetadas para um período de 10 anos e valor residual fundamentado na perpetuidade da receita do último ano projetado com crescimento entre 1,5%a.a. e 2,0% a.a.

- O fluxo de caixa foi descontado a uma taxa real de 8,35% a.a., calculada pela metodologia do CAPM (*Capital Asset Pricing Model*), levando em consideração a taxa livre de risco e prêmio de mercado calculado com base no mercado de ações norte-americano, o risco Brasil e o beta médio da indústria de shopping centers brasileira e inflação esperada divulgada pelo Banco Central do Brasil.

Com isso, após as aquisições e vendas realizadas durante o ano de 2014, e com a revisão das premissas adotadas de acordo com o cenário econômico, o valor justo total dos empreendimentos (incluindo os minoritários) já considerando as novas participações que a Companhia detém sobre os mesmos é de R\$ 6.899.924 em 31 de dezembro de 2015 e de R\$ 7.390.098 em 31 de dezembro de 2014.

A Administração revisa no mínimo anualmente o valor contábil líquido de seus empreendimentos, com o objetivo de avaliar a existência de eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração no valor recuperável de suas propriedades.

## 13 Intangível

| Aliansce consolidado                                               |               |                  |                |                       |                |                 |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|----------------|-----------------------|----------------|-----------------|
|                                                                    |               |                  |                |                       |                | 2014            |
|                                                                    |               |                  |                |                       |                | (reapresentado) |
| Vida útil                                                          | Custo inicial | Adições (Baixas) | Custo          | Amortização acumulada | Valor líquido  | Valor líquido   |
| Ágio em aquisição de entidades não incorporadas                    |               |                  |                |                       |                |                 |
| 2008 Empr. Imob. Ltda.                                             | Indefinida    | 30.000           | 30.000         |                       | 30.000         | 30.000          |
| BSC Shopping Center S.A.                                           | Indefinida    | 14.416           | 14.416         |                       | 14.416         | 14.416          |
| Boulevard Shopping S.A.                                            | Indefinida    | 20.068           | 20.068         |                       | 20.068         | 20.068          |
| Aliansce Ass. Com. S.A.                                            | Indefinida    | 4.160            | 4.160          |                       | 4.160          | 4.160           |
| Norte Shopping Belém S.A.                                          | Indefinida    | 863              | 863            |                       | 863            | 863             |
| Shopping Boulevard Belém S.A.                                      | Indefinida    | 2.338            | 2.338          |                       | 2.338          | 2.338           |
| Ágio em aquisição de entidades incorporadas                        |               |                  |                |                       |                |                 |
| Barpa Empr. Part. S.A.                                             | Indefinida    | 36.630           | 36.630         |                       | 36.630         | 36.630          |
| Supra Empr. Part. S.A.                                             | Indefinida    | 9.708            | 9.708          |                       | 9.708          | 9.708           |
| Ricshopping Emp. Part. Ltda.                                       | Indefinida    | 107.888          | 107.888        |                       | 107.888        | 107.888         |
| Ativos intangíveis                                                 |               |                  |                |                       |                |                 |
| Direito sobre receita de estacionamento                            | Indefinida    | 18.023           | 18.023         |                       | 18.023         | 18.023          |
| Direito de exploração do estacionamento                            | 45 anos       |                  | 22.805 (1)     | (325)                 | 22.480         |                 |
| Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC) | 25 anos       | 5.455            | 5.455          | (358)                 | 5.097          | 5.128           |
| Outros                                                             | 5 anos        | 15.491           | 20.667         | (9.212)               | 11.455         | 9.467           |
|                                                                    |               | <u>265.040</u>   | <u>293.021</u> | <u>(9.895)</u>        | <u>283.126</u> | <u>258.689</u>  |

**Notas explicativas da administração**  
**às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015**  
 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

| Aliancee consolidado                                               |            |               |                   |         |                       |               |               |
|--------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------------|---------|-----------------------|---------------|---------------|
| 2014<br>(reapresentado)                                            |            |               |                   |         |                       |               |               |
|                                                                    |            |               |                   |         |                       |               |               |
|                                                                    | Vida útil  | Custo inicial | Adições (Baixas)  | Custo   | Amortização acumulada | Valor líquido | Valor líquido |
| Ágio em aquisição de entidades não incorporadas                    |            |               |                   |         |                       |               |               |
| 2008 Empr. Imob. Ltda.                                             | Indefinida | 30.000        |                   | 30.000  |                       | 30.000        | 30.000        |
| BSC Shopping Center S.A.                                           | Indefinida | 14.416        |                   | 14.416  |                       | 14.416        | 14.416        |
| Boulevard Shopping S.A.                                            | Indefinida | 20.068        |                   | 20.068  |                       | 20.068        | 20.068        |
| Aliancee Ass. Com. S.A.                                            | Indefinida | 4.160         |                   | 4.160   |                       | 4.160         | 4.160         |
| Norte Shopping Belém S.A.                                          | Indefinida | 863           |                   | 863     |                       | 863           | 863           |
| Shopping Boulevard Belém S.A.                                      | Indefinida | 2.338         |                   | 2.338   |                       | 2.338         | 2.338         |
| Ágio em aquisição de entidades incorporadas                        |            |               |                   |         |                       |               |               |
| Barpa Empr. Part. S.A.                                             | Indefinida | 36.630        |                   | 36.630  |                       | 36.630        | 36.630        |
| Supra Empr. Part. S.A.                                             | Indefinida | 9.708         |                   | 9.708   |                       | 9.708         | 9.708         |
| Ricshopping Emp. Part. Ltda.                                       | Indefinida | 107.888       |                   | 107.888 |                       | 107.888       | 107.888       |
| Ativos intangíveis                                                 |            |               |                   |         |                       |               |               |
| Direito sobre receita de estacionamento                            | Indefinida | 18.023        |                   | 18.023  |                       | 18.023        | 18.023        |
| Direito de Unidade de Transferência do Direito de Construir (UTDC) | Indefinida | 6.263         | (808)             | 5.455   | (327)                 | 5.128         | 6.013         |
| Outros                                                             | 5 anos     | 12.513        | 2.978             | 15.491  | (6.024)               | 9.467         | 8.935         |
|                                                                    |            | 262.870       | 2.170             | 265.040 | (6.351)               | 258.689       | 259.042       |
| Aliancee                                                           |            |               |                   |         |                       |               |               |
| 2015<br>(reapresentado)                                            |            |               |                   |         |                       |               |               |
|                                                                    | Vida útil  | Custo inicial | Adições/ (Baixas) | Custo   | Amortização acumulada | Valor líquido | Valor líquido |
| Direito sobre receita de estacionamento                            | 23 anos    | 5.523         |                   | 5.523   |                       | 5.523         | 5.523         |
| Software                                                           | 5 anos     | 12.960        | 4.850             | 17.810  | (8.560)               | 9.250         | 8.803         |
| Outros                                                             | Indefinida | 1.453         |                   | 1.453   |                       | 1.453         |               |
|                                                                    |            | 19.936        | 4.850             | 24.786  | (8.560)               | 16.226        | 14.326        |
| Aliancee                                                           |            |               |                   |         |                       |               |               |
| 2014<br>(reapresentado)                                            |            |               |                   |         |                       |               |               |
|                                                                    | Vida útil  | Custo inicial | Adições/ (Baixas) | Custo   | Amortização acumulada | Valor líquido | Valor líquido |
| Direito sobre receita de estacionamento                            | 23 anos    | 5.523         |                   | 5.523   |                       | 5.523         | 5.523         |
| Software                                                           | 5 anos     | 11.651        | 2.763             | 14.414  | (5.611)               | 8.803         | 8.301         |
|                                                                    |            | 17.174        | 2.763             | 19.937  | (5.611)               | 14.326        | 13.824        |

941

## **Aliansce Shopping Centers S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015** Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

---

avalia o valor de recuperação desses ativos anualmente através de teste de *impairment*.

Os outros ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados pelo método linear no período apresentado na tabela acima.

#### **Teste de redução ao valor recuperável**

O teste de impairment para validação do ágio foi feito considerando o fluxo de caixa projetado dos shoppings que apresentam ágio quando de sua aquisição, não tendo sido consideradas as expansões previstas para estes empreendimentos nem as receitas de serviços geradas para a Aliansce. A metodologia de projeção foi elaborada considerando os contratos existentes e suas renovações à luz das condições atuais/esperadas de mercado projetadas para um período de 10 anos e valor residual fundamentado na perpetuidade da receita do último ano projetado com crescimento entre 1,5% a.a. a 2,0% a.a. O fluxo de caixa foi descontado a uma taxa real de 8,35% a.a., que foi apurada pela metodologia do CAPM (Capital Asset Pricing Model), levando em consideração a taxa livre de risco e prêmio de mercado calculados com base no mercado de ações norte-americano, o risco Brasil e o beta médio da indústria brasileira de shopping centers e inflação esperada divulgada pelo Banco Central do Brasil.

No caso de mudanças nas principais premissas utilizadas na determinação do valor recuperável das unidades geradoras de caixa, os ágios com vida útil indefinida alocados as unidades geradoras de caixa somados aos valores contábeis das propriedades para investimentos (unidades geradoras de caixa) seriam substancialmente menores que o valor justo das propriedades para investimentos, ou seja, não há indícios de perdas por impairment nas unidades geradoras de caixa, desde a última avaliação efetuada quando da apresentação das demonstrações financeiras anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015.

## Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração  
às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

### 14 Empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures

|                               | Aliansce Consolidado |                  | Aliansce       |                |
|-------------------------------|----------------------|------------------|----------------|----------------|
|                               | 2015                 | 2014             | 2015           | 2014           |
| <b>Passivo</b>                |                      |                  |                |                |
| <b>Circulante</b>             |                      |                  |                |                |
| Empréstimos e Financiamentos  | 73.070               | 56.223           | 4.581          | 3.585          |
| Cédula de crédito imobiliário | 95.425               | 82.799           | 20.943         | 16.704         |
| Debêntures                    | 31.615               | 26.882           | 31.615         | 26.882         |
|                               | <u>200.110</u>       | <u>165.904</u>   | <u>57.139</u>  | <u>47.171</u>  |
| <b>Passivo</b>                |                      |                  |                |                |
| <b>Não Circulante</b>         |                      |                  |                |                |
| Empréstimos e Financiamentos  | 999.008              | 967.125          | 124.081        | 55.853         |
| Cédula de crédito imobiliário | 393.306              | 442.862          | 119.693        | 125.402        |
| Debêntures                    | 124.971              | 324.862          | 124.971        | 324.862        |
|                               | <u>1.517.285</u>     | <u>1.734.849</u> | <u>368.745</u> | <u>506.117</u> |
|                               | <u>1.717.395</u>     | <u>1.900.753</u> | <u>425.884</u> | <u>553.288</u> |

| Taxa                                           | Venciment<br>o | Consolidado |                | Controladora   |                |
|------------------------------------------------|----------------|-------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                |                | 2015        | 2014           | 2015           | 2014           |
| <b>Captações<br/>Aliansce</b>                  |                |             |                |                |                |
| RB Capital                                     | IPCA+9,74<br>% | dez/19      | 53.616         | 57.958         | 53.616         |
| RB Capital                                     | IPCA+7,95<br>% | mar/23      | 90.174         | 88.452         | 90.174         |
| Santander                                      | TR+10,2%       | dez/24      | 59.478         | 62.330         | 59.478         |
| Itaú                                           | TR+9,88%       | mai/30      | 75.816         | 75.816         |                |
| Total Empréstimos e<br>Financiamentos          |                |             | <u>279.084</u> | <u>208.740</u> | <u>279.084</u> |
| Debênture I (*)                                | CDI+2%         | fev/17      |                | 186.024        | 186.024        |
| Debênture II                                   | TJLP+5%        | out/17      | 50.098         | 75.123         | 50.098         |
| Debênture III                                  | IPCA+7,5%      | jan/24      | 107.210        | 93.339         | 107.210        |
| Total Debêntures                               |                |             | <u>157.308</u> | <u>354.486</u> | <u>354.486</u> |
| <b>Total das captações da<br/>Controladora</b> |                |             | <u>436.392</u> | <u>563.226</u> | <u>563.226</u> |

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

#### Captações das controladas por instituição financeira

##### **BRADESCO**

|                      |          |        |         |         |
|----------------------|----------|--------|---------|---------|
| BH                   | TR + 12% | nov/21 | 98.390  | 107.517 |
| Norte Shopping Belém | TR+10,6% | abr/24 | 166.339 | 165.981 |
| Vértico Bauru        | TR+10,8% | mai/26 | 130.490 | 120.936 |
| Dali                 | TR+10,5  | set/27 | 154.261 | 158.152 |
| Cezanne              | TR+10,5% | ago/27 | 204.698 | 209.915 |
| Tissiano             | TR+9,6%  | dez/27 | 120.210 | 123.488 |
| Bazille              | TR+10,2% | set/21 | 33.155  | 36.618  |

|                       |  |  |                |                |
|-----------------------|--|--|----------------|----------------|
| <b>Total Bradesco</b> |  |  | <b>907.543</b> | <b>922.607</b> |
|-----------------------|--|--|----------------|----------------|

##### **CIBRASEC**

|                 |            |        |         |         |
|-----------------|------------|--------|---------|---------|
| Nibal           | TR + 10,8% | set/18 | 94.279  | 121.754 |
| Matisse (Belém) | TR + 12%   | jan/21 | 164.554 | 178.804 |

|                       |  |  |                |                |
|-----------------------|--|--|----------------|----------------|
| <b>Total Cibrasec</b> |  |  | <b>258.833</b> | <b>300.558</b> |
|-----------------------|--|--|----------------|----------------|

##### **ITAU BBA II**

|     |            |        |        |        |
|-----|------------|--------|--------|--------|
| CDG | TR + 10,7% | jul/21 | 25.968 | 30.081 |
| CDG | TR + 9,9%  | abr/24 | 33.027 | 36.338 |

|                          |  |  |               |               |
|--------------------------|--|--|---------------|---------------|
| <b>Total Itaú BBA II</b> |  |  | <b>58.995</b> | <b>66.419</b> |
|--------------------------|--|--|---------------|---------------|

##### **SAFRA**

|           |        |        |  |     |
|-----------|--------|--------|--|-----|
| Nibal     | IGP DI | dez/15 |  | 406 |
| Velasquez | IGP DI | dez/15 |  | 62  |
| Mafalitti | IGP DI | dez/15 |  | 216 |
| RRSPE     | IGP DI | dez/15 |  | 8   |

|                    |  |  |  |            |
|--------------------|--|--|--|------------|
| <b>Total Safra</b> |  |  |  | <b>692</b> |
|--------------------|--|--|--|------------|

##### **GAIA SECURITIZADOR A**

|         |                 |        |               |               |
|---------|-----------------|--------|---------------|---------------|
| Tarsila | IGP<br>DI+7,95% | mai/25 | <b>96.385</b> | <b>92.462</b> |
|---------|-----------------|--------|---------------|---------------|

|                                     |  |  |                  |                  |
|-------------------------------------|--|--|------------------|------------------|
| Total das captações das controladas |  |  | <b>1.321.756</b> | <b>1.382.738</b> |
|-------------------------------------|--|--|------------------|------------------|

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

|                                                   |                  |                  |                |                |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| Total das captações da Controladora e controladas | 1.758.148        | 1.945.964        | 436.393        | 563.226        |
| Total dos custos das captações                    | (40.753)         | (45.211)         | (10.509)       | (9.938)        |
| <b>Total das captações</b>                        | <b>1.717.395</b> | <b>1.900.753</b> | <b>425.884</b> | <b>553.288</b> |

(\*) Debêntures pré-paga conforme descrito na nota 2 (a).

Garantias: Notas promissórias, cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação fiduciária dos equipamentos, hipoteca sobre fração de imóvel, aval dos sócios e torre comercial.

O cronograma de desembolso dos empréstimos e financiamentos, CCI/CRI's e debêntures está programado como segue:

|                | <b>Aliansce consolidado</b> |                  | <b>Aliansce</b> |                |
|----------------|-----------------------------|------------------|-----------------|----------------|
|                | <b>2015</b>                 | <b>2014</b>      | <b>2015</b>     | <b>2014</b>    |
| 2015           |                             | 174.796          |                 | 49.484         |
| 2016           | 208.172                     | 278.379          | 58.457          | 140.081        |
| 2017           | 206.517                     | 289.492          | 52.153          | 142.451        |
| 2018           | 177.014                     | 167.269          | 30.002          | 27.559         |
| De 2019 a 2027 | 1.166.445                   | 1.036.028        | 295.781         | 203.651        |
|                | <b>1.758.148</b>            | <b>1.945.964</b> | <b>436.393</b>  | <b>563.226</b> |

Para as dívidas da Companhia existem cláusulas contratuais, conforme descrito abaixo:

#### **Aliansce Shopping Centers S.A.**

- Santander:

Em janeiro de 2013 a Aliansce Shopping Centers S.A. firmou contrato de financiamento com Banco Santander S.A. no valor de R\$ 65.000 para aquisição de 25% do West Plaza Shopping Center.

Para o financiamento Santander, a Companhia possui uma das cláusulas contratuais de *covenants*, que determina níveis máximos de endividamento e alavancagem com base nas informações anuais consolidadas, o indicador de relação entre Dívida Líquida (somatório de empréstimos, financiamentos e obrigações por aquisição de bens, excluindo-se as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; menos as disponibilidades) e EBITDA (lucro ou prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros, depreciação e amortização e resultados não recorrentes) igual ou inferior 5 vezes para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015; e 5 vezes para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016. Como garantia, a Companhia alienou, em caráter fiduciário, 25% do Westplaza Shopping e cessão fiduciária dos recebíveis relacionados com 25% do Westplaza Shopping.

## **Aliansce Shopping Centers S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015** Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

---

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia atendeu a estas cláusulas contratuais.

- Banco Itaú

Em Maio de 2015 a Aliansce Shopping Centers S.A. firmou contrato de financiamento (Cédula de crédito Bancário) com o Itaú Unibanco S.A no valor de R\$ 74.400 para obras de expansão dos shoppings da Bahia, Bangu e Carioca.

- Debêntures:

- (a) Debêntures privadas

Em setembro de 2014 a Aliansce Shopping Centers concluiu a segunda emissão de debêntures privadas tendo a Vinci Partners como Debenturista totalizando R\$ 90.000 pelo prazo de 9 anos a partir da data de emissão cuja a amortização será em duas parcelas nos anos 8 e 9. Os recursos serão destinados para a construção, a aquisição e/ou o desenvolvimento de shopping centers ou empresas proprietárias de shopping centers, a aquisição de participação adicional nos shopping centers já existentes no portfólio da Emissora e/ou de suas controladas e a expansão de shopping centers já existentes no portfólio da Emissora e/ou de suas controladas. Como garantia, a Companhia alienou, em caráter fiduciário, a fração ideal de 25% do Shopping Grande Rio.

Para a 2ª emissão privada de debêntures (90.000), a Companhia possui uma das cláusulas contratuais de covenants, que determina níveis máximos de endividamento e alavancagem com base nas informações anuais consolidadas. Constituirá evento de vencimento antecipado a não observância, pela Emissora, dos seguintes índices financeiros cumulativamente, calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, a serem verificadas pelos Debenturistas anualmente com base nas informações anuais consolidadas divulgadas regulamente pela Emissora, sendo que a primeira verificação anual pelos debenturistas ocorrerá com base nos resultados de 31 de dezembro de 2015, sendo certo que a não observância de apenas um dos Índices Financeiros estipulados nos itens "i" e "ii" seguintes não constituirá um Evento de Vencimento Antecipado:

- (i) relação entre Dívida Líquida (o somatório de empréstimos, financiamentos, excluindo-se as obrigações por aquisições de bens e as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; menos as disponibilidades, ou seja, o somatório do caixa mais aplicações financeiras) e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial (o lucro ou o prejuízo líquido, antes da consolidação social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, como por exemplo venda de ativos e reavaliação de ativos) igual ou inferior a 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes.
- (ii) relação entre: (1) O índice obtido pela divisão do Caixa e Equivalentes de Caixa somado as Aplicações Financeiras de Curto Prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado, por empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do Passivo Circulante Gerencial, igual ou superior 1,3 (um inteiro e três décimos) vezes; e (2) O índice obtido pela divisão do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado, por pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do Fluxo de Caixa Gerencial, deduzidos da Receita Financeira Gerencial, igual ou superior 1,5 (um inteiro e cinco décimos) vezes.

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia atendeu a estas cláusulas contratuais.

- (b) Debêntures públicas

Em março de 2012, a Companhia concluiu a primeira emissão pública de debêntures, totalizando R\$ 179.381 já considerando os custos de emissão da dívida pelo prazo de até 5 anos a partir da data de emissão cuja amortização ocorrerá em 2 parcelas anuais e iguais no 4º e 5º ano de operação



## **Aliansce Shopping Centers S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015** Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

---

sucessivamente. O objetivo da captação dos recursos foi para aquisição, construção, expansão de shoppings centers além de reforço no capital de giro da Companhia. Não há cláusula de repactuação associada a esses títulos. Como garantia do empréstimo, a Companhia alienou, em caráter fiduciário, quotas do FIIVPS detidas pela Companhia e cessão fiduciária de operações compromissadas de emissão do Banco Itaú.

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia liquidou antecipadamente as debêntures públicas de primeira emissão conforme informado na nota 2 (b).

Em outubro de 2012, a Companhia concluiu a segunda emissão pública de debêntures, totalizando R\$ 98.893, já considerando os custos de emissão da dívida, pelo prazo de até 5 anos a partir da data de emissão cuja amortização ocorrerá em 4 parcelas anuais e iguais no 2º, 3º, 4º e 5º ano de operação sucessivamente. Não há cláusula de repactuação associada a esses títulos. Como garantia, a Companhia alienou, em caráter fiduciário, as quotas da Gaudi.

Para essa emissão de debêntures, a Companhia possui uma das cláusulas contratuais de covenants, que determina níveis máximos de endividamento e alavancagem com base nas informações anuais consolidadas, o indicador de relação entre Dívida Líquida (somatório de empréstimos, financiamentos e obrigações por aquisição de bens, excluindo-se as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; menos as disponibilidades) e EBITDA (lucro ou prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros, depreciação e amortização e resultados não recorrentes) igual ou inferior a 5 vezes para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015; e 5 vezes para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016. A apuração desse índice ocorre no final de cada exercício e para 31 de dezembro de 2015, a Companhia deverá atender a estas cláusulas contratuais.

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia atendeu a estas cláusulas contratuais.

- **RB Capital:**

Em setembro de 2009 a Aliansce Shopping Centers S.A. celebrou com a Domus Cia de Crédito imobiliário um financiamento imobiliário, de R\$ 70.000, para aplicação em empreendimentos de shopping centers por ela desenvolvidos. A Domus emitiu Certificados de Recebíveis Imobiliários Fracionários e as cedeu para RB Capital. Adicionalmente, a RB Capital emitiu Cédulas de Crédito Imobiliárias Fracionárias. Como garantia do empréstimo, a Companhia alienou, em caráter fiduciário, 70% do Bangu Shopping e cessão fiduciária de 70% dos recebíveis do Bangu Shopping.

Em dezembro 2009, a Companhia celebrou com a Domus Cia de Crédito imobiliário um financiamento imobiliário de R\$84.236 para aplicação em empreendimentos de shopping centers por ela desenvolvidos. A Domus emitiu Certificados de Recebíveis Imobiliários Fracionários e as cedeu para RB Capital. Adicionalmente, a RB Capital emitiu Cédulas de Crédito Imobiliárias Fracionárias. Como garantia do empréstimo, a Companhia alienou, em caráter fiduciário, do restante do Bangu Shopping após a expansão, cessão fiduciária dos recebíveis da expansão do Bangu Shopping e alienação fiduciária das ações da BSC de propriedade da Companhia.

### **Nibal Participações Ltda.**

- **Cibrasec**

Em setembro de 2008, a empresa Nibal Participações Ltda concretizou a captação do montante de R\$ 200.000, através da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's). Essa operação envolveu a locação, pelo prazo de 10 anos, de frações ideais dos imóveis Naciguat (41,59%) e Shopping Taboão (38%). Em representação aos créditos imobiliários decorrentes dos mencionados

## **Aliansce Shopping Centers S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015** Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

---

contratos de locação, a Nibal emitiu CCI's, cedendo-as onerosamente à CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização, que o usou como lastro para a emissão de duas séries de CRIs (88ª série e 89ª série da 2ª emissão). Como garantia do empréstimo, a Companhia deu em hipoteca 38% do Shopping Taboão, 41,59% do Condomínio Naciguat, 60% do Condomínio Riguat e cessão fiduciária dos recebíveis do Condomínio Naciguat, Condomínio Riguat e de Taboão nos mesmos percentuais.

De forma a anular os riscos decorrentes do descasamento entre a taxa prefixada do aluguel estabelecida nos contratos de locação e o índice de atualização das CCIs, a Nibal celebrou com a Aliansce, em setembro de 2008, um contrato de swap com prazo de 120 meses. Analogamente à cessão das CCIs e através de um instrumento particular de cessão fiduciária, a Nibal cedeu à CIBRASEC os direitos e as obrigações do contrato de swap na mesma data de concretização da operação.

#### **Shopping Boulevard Belém**

- Cibrasec

Em fevereiro de 2009, a Companhia concretizou a captação de montante de R\$ 150.000, aproximadamente, por meio de emissão de CRIs. O lastro dessa operação é a locação, pelo prazo de 12 anos, de frações ideais do Shopping Boulevard Belém. Em representação dos créditos imobiliários decorrentes dos mencionados contratos de locação, a Boulevard Belém emitiu CCI, cedendo-as onerosamente à CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização, que as usou como lastro para a emissão da 97ª série da 2ª emissão de CRI da emissora. O recurso captado foi utilizado para construção do Boulevard Shopping Belém. Como garantia a Companhia alienou, em caráter fiduciário o imóvel do Boulevard Shopping Belém e cessão fiduciária dos recebíveis do Boulevard Shopping Belém e fiança da Companhia.

#### **Boulevard Shopping S.A.**

- Banco Bradesco:

Em dezembro de 2009 a empresa Boulevard Shopping S.A. assinou um contrato de financiamento com o Banco Bradesco S.A. no valor de R\$ 110.000 com objetivo de construir o Shopping Boulevard em Belo Horizonte. A amortização de principal e juros começou em dezembro de 2011. Como garantia, a Companhia deu em hipoteca o Boulevard Shopping, cessão fiduciária dos recebíveis do Boulevard Shopping e fiança da Companhia.

#### **CDG Centro Comercial Ltda**

- Banco Itaú:

Em março de 2011 a empresa CDG Centro Comercial Ltda. emitiu uma cédula de crédito bancário no valor de R\$ 40.000 cujo credor é o Banco Itaú Unibanco S.A., para construção do Boulevard Shopping Campos. Como garantia, a Companhia deu em hipoteca o Boulevard Shopping Campos, cessão fiduciária dos recebíveis da Boulevard Shopping Campos, cessão fiduciária das quotas da CDG e fiança da Companhia.

Em outubro de 2013 a empresa CDG Centro Comercial Ltda. aditou a cédula de crédito bancário no valor de R\$ 37.472 cujo credor é o Banco Itaú Unibanco S.A. com vencimento em abril de 2024. O financiamento foi destinado a expansão do Shopping Boulevard Campos. Como garantia, a Companhia deu em hipoteca a expansão do Boulevard Shopping Campos, cessão fiduciária dos recebíveis da expansão do Boulevard Shopping Campos, cessão fiduciária das quotas da CDG e fiança da Companhia e da Renoir.

## **Aliansce Shopping Centers S.A.**

**Notas explicativas da administração  
às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015**  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

---

### **Norte Shopping Belém Belém S.A.**

- Banco Bradesco:

Em agosto de 2011 a empresa Norte Shopping Belém S.A. assinou um contrato de financiamento com o Banco Bradesco S.A. no valor de R\$ 120.000 com objetivo de construir o Parque Shopping Belém. A amortização de principal e juros começará em abril de 2015. Como garantia, a Companhia deu em hipoteca o Parque Shopping, cessão fiduciária dos recebíveis do Parque Shopping e fiança da Companhia e dos sócios no empreendimento.

### **Vértico Bauru Empreendimento Imobiliário S.A.**

- Banco Bradesco:

Em maio de 2012 a empresa Vértico Bauru Empreendimento Imobiliário S.A. assinou um contrato de financiamento com o Banco Bradesco S.A. no valor de R\$ 113.600 com objetivo de construir o Shopping Nações Bauru. A amortização de principal e juros começou em junho de 2014. Como garantia, a Companhia deu em hipoteca o Boulevard Shopping Nações, cessão fiduciária dos futuros recebíveis do Boulevard Shopping Nações e fiança da Companhia.

### **Dali Empreendimentos e Participações S.A.**

- Banco Bradesco

Em setembro de 2012 a empresa Dali Empreendimentos e Participações S.A. firmou contrato de financiamento com Banco Bradesco S.A. no valor de R\$ 146.480 para aquisição do Shopping Center Taboão e uma parte do Shopping Center Carioca. Como garantia a Companhia alienou, em caráter fiduciário 40% do Shopping Taboão de propriedade da Dali, alienação fiduciária de 25% do Carioca Shopping de propriedade da Cezanne.

### **Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda.**

- Banco Bradesco

Em outubro de 2012 a empresa Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda. firmou contrato de financiamento com Banco Bradesco S.A. no valor de R\$ 193.140 para aquisição do Carioca Shopping no Rio de Janeiro. Como garantia a Companhia alienou, em caráter fiduciário, 75% do Carioca Shopping de propriedade da Cezanne.

### **Tissiano Empreendimentos e Participações S.A.**

- Banco Bradesco

Em dezembro de 2012 a empresa Tissiano Empreendimentos e Participações S.A. firmou contrato de financiamento com Banco Bradesco S.A. no valor de R\$ 115.640 para aquisição de uma parcela do Shopping Caxias. Como garantia a Companhia alienou, em caráter fiduciário, 69% do Caxias Shopping de propriedade da Tissiano.

### **Tarsila Empreendimentos e Participações Ltda.**

- Gaia Securitizadora:

Em 31 de janeiro de 2013, a Companhia concretizou a aquisição da Tarsila (Ex-LGR Empreendimentos e Participações Ltda.) e por consequência fez a assunção das CCI's emitidas em 10

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

de julho de 2010 pela última. O valor total da captação foi de R\$ 87.321, aproximadamente. O lastro dessa operação é a locação, com prazo de 178 meses, da participação da Tarsila no condomínio Naciguat (22,36%). Em representação dos créditos imobiliários decorrentes dos mencionados contratos de locação, a Cia emitiu CCI, cedendo-as onerosamente à Gaia Securitizadora S.A., que as usou como lastro para a emissão da 7ª série da 4ª emissão de CRI da emissora. Como garantia a Companhia alienou, em caráter fiduciário, os direitos creditórios sobre 22,36% do Naciguat, alienação fiduciária pela Malfatti de direito real de superfície sobre 22,36% do Naciguat e pela Tarsila do direito sobre o solo de 22,36% do Naciguat.

### **Bazille Empreendimentos e Participações Ltda.**

- Banco Bradesco

Em agosto de 2013 a empresa Bazille Empreendimentos e Participações Ltda. firmou contrato de financiamento com Banco Bradesco S.A. no valor de R\$ 40.641 para construção do Shopping Parangaba. Como garantia a Companhia deu em hipoteca o Parangaba Shopping, cessão fiduciária dos recebíveis do Parangaba Shopping e fiança da Companhia.

#### 15 **Impostos e contribuições a recolher**

|                     | <b>Aliansce consolidado</b> |                                | <b>Aliansce</b> |                                |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------|--------------------------------|
|                     | <b>2015</b>                 | <b>2014</b><br>(reapresentado) | <b>2015</b>     | <b>2014</b><br>(reapresentado) |
| PIS/COFINS          | 12.839                      | 13.048                         | 1.274           | 1.606                          |
| ISS                 | 1.186                       | 1.114                          | 222             | 222                            |
| Imposto de renda    | 10.767                      | 10.336                         | 27              | 33                             |
| Contribuição social | 4.070                       | 3.716                          | 143             |                                |
| Outros              | 5.424                       | 7.349                          | 2.434           | 2.669                          |
|                     | <b>34.286</b>               | <b>35.563</b>                  | <b>4.100</b>    | <b>4.530</b>                   |
| Circulante          | 27.052                      | 28.273                         | 3.793           | 4.223                          |
| Não circulante      | 7.234                       | 7.290                          | 307             | 307                            |

#### 16 **Receitas diferidas**

|                          | <b>Aliansce consolidado</b> |               | <b>Aliansce</b> |              |
|--------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------|--------------|
|                          | <b>2015</b>                 | <b>2014</b>   | <b>2015</b>     | <b>2014</b>  |
| Cessão de direito de uso | 28.039                      | 37.478        | 3.277           | 4.039        |
| Aluguéis antecipados     | 234                         | 20            | 32              |              |
|                          | <b>28.273</b>               | <b>37.498</b> | <b>3.309</b>    | <b>4.039</b> |

A receita diferida compreende o reconhecimento da cessão de direito de uso (CDU), apropriados ao resultado pelo prazo de contrato de aluguel, bem como os aluguéis antecipados e demais itens pertinentes.

#### 17 **Depósitos judiciais e Provisão para contingências**

A Companhia e suas controladas são, em parte significativa de seus empreendimentos, condôminos em condomínios edilícios, que se caracterizam pela coexistência de unidades autônomas e áreas

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

comuns, titularizadas por mais de um coproprietário, segundo convenção previamente estabelecida. Caso surjam contingências nesses shopping centers, os respectivos condomínios serão responsáveis pelo pagamento dos valores de tais contingências.

Especificamente em relação ao Via Parque Shopping, a participação da Companhia é detida por um fundo de investimento imobiliário que é o responsável pelas contingências existentes no referido shopping. Em ambas as hipóteses, caso eventualmente não haja recursos próprios dos condomínios dos shopping centers ou do fundo para efetuar o pagamento destas contingências é necessário fazer uma chamada de recursos de todos os condôminos/quotistas do condomínio/fundo. Caso os condomínios não disponham dos recursos necessários para fazer eventuais pagamentos devidos, a Companhia e suas controladas podem ser, na qualidade de condôminos, obrigadas a arcar com essas despesas.

Adicionalmente, como parte do processo de aquisição de seus empreendimentos, a Companhia e suas controladas podem estar sujeitas à responsabilidade solidária e/ou subsidiária em eventuais pleitos tanto de natureza trabalhista, previdenciária, fiscal, cível, entre outros, envolvendo desembolso financeiro ou a cessão de garantias sob a forma de bens e direitos. Com o intuito de minimizar esses riscos, a Companhia celebra instrumentos de indenização de obrigações, nos quais os antigos acionistas/quotistas dos empreendimentos adquiridos comprometem-se a reembolsar a Companhia e suas controladas por eventuais perdas que possam ser sofridas referentes a fatos gerados antes da data de aquisição do empreendimento. A administração monitora eventuais riscos dessa natureza e, baseada no amparo legal de seus assessores jurídicos, considera não haver riscos significativos na data-base dessas demonstrações financeiras que não possam ser mitigados através de mecanismos legais existentes e/ou da liquidação fiduciária de valores não significativos.

O saldo de provisão para contingências é como segue:

| <b>Aliansce Consolidado</b>   |                          |                        |                        |                          |                        |                        |
|-------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>2015</b>                   |                          |                        | <b>2014</b>            |                          |                        |                        |
| <b>Provisão</b>               | <b>Depósito judicial</b> | <b>Líquido</b>         | <b>Provisão</b>        | <b>Depósito judicial</b> | <b>Líquido</b>         |                        |
| Processo PIS e                |                          |                        |                        |                          |                        |                        |
| COFINS                        | 3.642                    | (6.145)                | (2.503)                | 3.642                    | (5.825)                | (2.183)                |
| IPTU (1)                      | <u>42.190</u>            | <u>(58.226)</u>        | <u>(16.036)</u>        | <u>33.601</u>            | <u>(53.611)</u>        | <u>(20.010)</u>        |
| <b>Ativo não circulante</b>   |                          | <b>(18.539)</b>        |                        |                          | <b>(22.193)</b>        |                        |
| Outras                        | <u>2.712</u>             | <u>(565)</u>           | <u>2.147</u>           | <u>3.174</u>             | <u>(671)</u>           | <u>2.503</u>           |
| <b>Passivo não circulante</b> |                          | <b>2.147</b>           |                        |                          | <b>2.503</b>           |                        |
| <b>Total</b>                  | <u><u>48.544</u></u>     | <u><u>(64.936)</u></u> | <u><u>(16.392)</u></u> | <u><u>40.417</u></u>     | <u><u>(60.107)</u></u> | <u><u>(19.690)</u></u> |

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

A movimentação da provisão para contingência e dos depósitos judiciais é como segue:

|                                    | <b>Aliansce Consolidado</b>        |                |                |                 |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
|                                    | <b>Provisão para contingências</b> |                |                |                 |
|                                    | <b>2014</b>                        | <b>Adições</b> | <b>Baixas</b>  | <b>2015</b>     |
| Processo PIS e COFINS              | 3.642                              |                |                | 3.642           |
| Provisão para contingências - IPTU | 33.601                             | 8.738          | (149)          | 42.190          |
| Outras                             | 3.174                              | 2              | (464)          | 2.712           |
|                                    | <u>40.417</u>                      | <u>8.740</u>   | <u>(613)</u>   | <u>48.544</u>   |
|                                    | <b>2013</b>                        | <b>Adições</b> | <b>Baixas</b>  | <b>2014</b>     |
| Processo PIS e COFINS              | 8.596                              | 517            | (5.471)        | 3.642           |
| IPTU                               | 32.734                             | 867            |                | 33.601          |
| Outras                             | 4.093                              | 1.969          | (2.888)        | 3.174           |
|                                    | <u>45.423</u>                      | <u>3.353</u>   | <u>(8.359)</u> | <u>40.417</u>   |
|                                    | <b>Aliansce Consolidado</b>        |                |                |                 |
|                                    | <b>Depósito judicial</b>           |                |                |                 |
|                                    | <b>2014</b>                        | <b>Adições</b> | <b>Baixas</b>  | <b>2015</b>     |
| Processo PIS e COFINS              | (5.825)                            | (320)          |                | (6.145)         |
| Provisão para contingências - IPTU | (53.611)                           | (4.615)        |                | (58.226)        |
| Outras                             | (671)                              | (29)           | 135            | (565)           |
|                                    | <u>(60.107)</u>                    | <u>(4.964)</u> | <u>135</u>     | <u>(64.936)</u> |
|                                    | <b>2013</b>                        | <b>Adições</b> | <b>Baixas</b>  | <b>2014</b>     |
| Processo PIS e COFINS              | (5.916)                            | (566)          | 657            | (5.825)         |
| IPTU                               | (49.420)                           | (4.191)        |                | (53.611)        |
| Outras                             | (589)                              | (256)          | 174            | (671)           |
|                                    | <u>(55.925)</u>                    | <u>(5.013)</u> | <u>831</u>     | <u>(60.107)</u> |

- (1) Desde o ano de 2007, a Companhia passou a impugnar administrativamente o valor venal atribuído pelo Município do Rio de Janeiro ao imóvel que compõe o Carioca shopping para os exercícios 2002 a 2014. Com o final da discussão em âmbito administrativo, a Companhia decidiu continuar o questionamento pela via judicial e com o objetivo de suspender a

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

exigibilidade de todos os débitos enquanto pendente a decisão final do processo, a Companhia realizou o depósito judicial complementar dos débitos em questão, a fim de que tais depósitos, juntamente com os pagamentos e depósitos administrativos já existentes, passassem a cobrir a integralidade dos créditos tributários exigidos pelo Município.

A provisão constituída em relação ao valor do depósito levou em consideração não só os acréscimos moratórios legalmente aplicáveis ao IPTU do Município do Rio de Janeiro, mas também foi influenciado pela decisão favorável transitada em julgado que, em relação aos exercícios de 2002 a 2006, excluiu todas as multas e limitou os juros moratórios ao patamar máximo de 30%.

#### Contingências com risco de perda possível

Com base na opinião dos assessores jurídicos, não há contingências significativas, cíveis, tributárias e/ou trabalhistas classificadas como de risco possível em 31 de dezembro de 2015.

## 18 Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia acumulava prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social de R\$ 289.537 no Consolidado e R\$ 91.884 na Controladora. A Companhia constitui ativos fiscais diferidos sobre o prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social em suas subsidiárias que apresentam projeção de lucro tributável nos próximos 10 anos, no montante de R\$ 40.292 no Consolidado. Para a parcela remanescente a Companhia não constituiu ativos fiscais diferidos, pois não possui expectativa de futuros lucros tributáveis e, adicionalmente, não há um histórico de aproveitamento de tais benefícios fiscais na controladora e demais controladas.

Os ativos de impostos diferidos são reconhecidos para os prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social na proporção da probabilidade de realização do respectivo benefício fiscal por meio do lucro tributável futuro. O Grupo não reconheceu ativos de impostos de R\$ 38.446 (31 de dezembro de 2014 - R\$ 35.203) com relação a prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social no montante de R\$ 113.076 (31 de dezembro de 2014 - R\$ 103.538), que podem ser compensados com lucro tributável futuro.

### (i) Ativos e passivos fiscais diferidos

| Aliansce consolidado                                                    |        |                             |          |          |
|-------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------|----------|----------|
|                                                                         | Ativos |                             | Passivos |          |
|                                                                         | 2015   | 2014<br>(reapresenta<br>do) | 2015     | 2014     |
| Revisão da vida útil dos ativos                                         | 49     | 49                          | (41.862) | (32.509) |
| Contas a receber - ajuste aluguel linear                                | 1.644  | 1.843                       | (14.675) | (14.378) |
| Capitalização de juros                                                  | 796    | 796                         | (23.476) | (21.920) |
| Avaliação a valor justo de swap                                         | 1.353  | 943                         |          |          |
| Combinação de negócios e aquisição de participação de não controladores |        |                             | (4.663)  | (4.663)  |
| Baixa do ativo diferido e reversão da amortização do ativo diferido     | 1.084  | 3.109                       | (2.025)  | (2.025)  |
| Amortização do ágio mais valia dos ativos                               | 10.383 | 9.618                       | (4.904)  | (4.904)  |
| Amortização do ágio rentabilidade futura                                |        |                             | (43.023) | (39.465) |
| Aprop. Desp. Adm pre-operacionais                                       | 1.509  | 1.485                       |          |          |
| Aprop. Desp. Finan pre-operacional                                      | 1.412  | 1.912                       |          |          |
| Aprop. Receita Finan pré-operacional                                    |        |                             | (1.389)  | (1.774)  |
| PCLD                                                                    | 5.285  | 1.768                       | (27.860) | (2.322)  |
| Diferimento do Ganho na Venda da Rodin + Osasco                         | 247    | 247                         |          |          |

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

|                                                  | Aliansce consolidado |               |                  |                  |
|--------------------------------------------------|----------------------|---------------|------------------|------------------|
|                                                  | Ativos               |               | Passivos         |                  |
|                                                  | 2015                 | 2014          | 2015             | 2014             |
| Prejuízos fiscais e base negativa de CSLL        | 45.562               | 36.359        |                  |                  |
| Outros                                           | 2.274                | (214)         | 8.645            | 9.755            |
| Ajuste CDU                                       | 3.527                | 4.044         |                  |                  |
| Efeito dos ajustes relacionado à torre comercial | 16.496               | 9.570         |                  |                  |
| Efeito Via Parque                                | 936                  | 854           |                  |                  |
|                                                  | <u>92.557</u>        | <u>72.383</u> | <u>(155.232)</u> | <u>(114.205)</u> |

|                                                  | Aliansce      |                         |                 |                |
|--------------------------------------------------|---------------|-------------------------|-----------------|----------------|
|                                                  | Ativos        |                         | Passivos        |                |
|                                                  | 2015          | 2014<br>(reapresentado) | 2015            | 2014           |
| Revisão da vida útil dos ativos                  |               |                         | (2.514)         | (1.670)        |
| Contas a receber - ajuste aluguel linear         |               | 49                      |                 |                |
| Avaliação a valor justo de swap                  | 1.353         | 943                     |                 |                |
| Perda de crédito de liquidação duvidosa          | 245           | 58                      |                 |                |
| Diferimento no ganho da venda de investimento    | 247           | 247                     |                 |                |
| Amortização do ágio mais valia dos ativos        | 4.859         | 3.810                   |                 |                |
| Ganho valor justo do Via Parque e Acapurana      |               |                         | (27.860)        | (2.322)        |
| Efeito dos ajustes relacionado à torre comercial | 21.040        | 9.869                   |                 |                |
| Ajuste CDU                                       |               |                         | (437)           | (437)          |
|                                                  | <u>27.744</u> | <u>14.976</u>           | <u>(30.811)</u> | <u>(4.429)</u> |

Os saldos apresentados nesta nota foram demonstrados por natureza. Para fins de divulgação, ajustamos os saldos apresentados nos Balanços Patrimoniais para refletirem a posição líquida entre ativos e passivos fiscais diferidos.

#### (ii) Reconciliação da taxa efetiva

A conciliação da despesa de imposto de renda e da contribuição social, calculados pelas alíquotas previstas na legislação tributária, para os seus valores correspondentes na demonstração do resultado, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014, é como segue:

|                                                                              | Aliansce consolidado |                         |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|
|                                                                              | 2015                 | 2014<br>(reapresentado) |
| <b>Reconciliação da taxa efetiva do imposto</b>                              |                      |                         |
| <b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>                 | 184.162              | 182.559                 |
| Alíquota fiscal combinada - Empresas do Lucro Real                           | 34%                  | 34%                     |
| <b>Imposto de renda e contribuição social pela alíquota fiscal combinada</b> | <u>(62.615)</u>      | <u>(62.070)</u>         |
| <b>Adições:</b>                                                              |                      |                         |
| Provisões e outras despesas não dedutíveis                                   | (4.343)              | (5.787)                 |
| Efeito de prejuízos fiscais corrente não utilizados                          | (12.269)             | (14.464)                |
| Efeitos da tributação sobre o fundo de investimento imobiliário Via Parque   | (5.805)              | (6.418)                 |



## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

|                                                                                              | <b>Aliansce consolidado</b> |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
|                                                                                              | <b>2015</b>                 | <b>2014</b><br>(reapresentado) |
| <b>Reconciliação da taxa efetiva do imposto</b>                                              |                             |                                |
| <b>Exclusões:</b>                                                                            |                             |                                |
| Equivalência patrimonial                                                                     | 11.048                      | 24.574                         |
| Ajuste líquido Leis nºs 11.638/07 e 11.941/09                                                | 16.688                      | 16.281                         |
| Outras exclusões/adições                                                                     | (51)                        | 13.908                         |
| Distribuição de juros sobre capital próprio                                                  | 5.440                       | 6.800                          |
| Efeito fiscal das empresas optantes pelo lucro presumido                                     | 12.517                      | 13.322                         |
| <b>Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício</b>                      | <b>(39.390)</b>             | <b>(13.854)</b>                |
| <b>Imposto de renda e contribuição social:</b>                                               |                             |                                |
| Despesa de imposto de renda e contribuição social correntes                                  | (20.682)                    | (18.474)                       |
| Despesa de imposto de renda e contribuição social diferidos                                  | (18.708)                    | 4.620                          |
| <b>Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado</b> | <b>(39.390)</b>             | <b>(13.854)</b>                |
| <b>Alíquota fiscal efetiva total</b>                                                         | <b>(21,39%)</b>             | <b>(7,59%)</b>                 |
|                                                                                              | <b>Aliansce</b>             |                                |
|                                                                                              | <b>2015</b>                 | <b>2014</b><br>(reapresentado) |
| <b>Reconciliação da taxa efetiva do imposto</b>                                              |                             |                                |
| <b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>                                 | <b>145.585</b>              | <b>148.980</b>                 |
| Alíquota fiscal combinada - Empresas do Lucro Real                                           | 34%                         | 34%                            |
| <b>Imposto de renda e contribuição social pela alíquota fiscal combinada</b>                 | <b>(49.499)</b>             | <b>(50.653)</b>                |
| <b>Adições</b>                                                                               |                             |                                |
| Provisões e outras despesas não dedutíveis                                                   | (2.209)                     | (2.023)                        |
| Efeitos da tributação sobre o fundo de investimento imobiliário Via Parque                   | (5.805)                     | (6.417)                        |
| Ajuste líquido Lei nºs 11.638/07 e 11.941/09                                                 | (6.249)                     | (14.059)                       |
| Efeitos da tributação sobre o ganho em alienação de participação societária                  |                             | 18.015                         |
| <b>Exclusões</b>                                                                             |                             |                                |
| Equivalência patrimonial                                                                     | 43.043                      | 55.350                         |
| Outras Exclusões/Adições                                                                     | (309)                       | (747)                          |
| Distribuição de juros sobre capital próprio                                                  | 5.440                       | 6.800                          |
| Efeito de Prejuízos fiscais não utilizados correntes                                         | 1.974                       | 260                            |
| <b>Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício</b>                      | <b>(13.614)</b>             | <b>6.526</b>                   |
| <b>Imposto de renda e contribuição social:</b>                                               |                             |                                |
| Despesa de imposto de renda e contribuição social correntes                                  | (13.614)                    | 6.526                          |
| Despesa de imposto de renda e contribuição social diferidos                                  |                             |                                |
| <b>Despesas de imposto de renda e contribuição social conforme demonstração do resultado</b> | <b>(13.614)</b>             | <b>6.526</b>                   |
| <b>Alíquota fiscal efetiva total</b>                                                         | <b>(9,35)%</b>              | <b>4,38%</b>                   |

## **Aliansce Shopping Centers S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015** Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

---

#### **19 Patrimônio líquido**

##### **(a) Capital social**

Em 31 de dezembro de 2015, o capital social da Aliansce de R\$ 1.413.854 está representado por 162.735.921 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (31 de dezembro de 2014: R\$ 1.367.977 com 159.060.920 ações ordinárias e sem valor nominal).

Em 27 de abril de 2015, houve um aumento de capital de R\$ 45.877, decorrente do programa de opções de compra de ações.

##### **(b) Reservas**

###### **Reserva de capital**

Refere-se ao plano de remuneração baseado em opções de compra de ações outorgado pelo Conselho de Administração aos administradores, empregados e prestadores de serviços ou de outras sociedades sob o controle do Grupo, ou condomínios edifícios dos shopping centers que a Companhia administra ou detém participação.

A Reserva de Capital só pode ser utilizada para resgate ou reembolso de ações, absorção de prejuízos, pagamentos de dividendos preferenciais ou outras hipóteses legais. Em 31 de dezembro de 2015 o montante desta reserva era de R\$ 20.999 (R\$ 17.673 em 31 de dezembro de 2014).

###### **Reserva legal**

De acordo com o estatuto social da Companhia, 5% do lucro líquido do exercício será destinado à reserva legal até que a mesma atinja 20% do capital social. Seu saldo em 31 de dezembro de 2015 era de R\$ 34.036 (31 de dezembro de 2014 - R\$ 27.437).

###### **Reserva de lucros a realizar**

No exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do estatuto social da Companhia ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros não realizados.

Considera-se realizada a parcela do lucro líquido do exercício que exceder a soma dos seguintes valores:

- (i) O resultado líquido positivo da equivalência patrimonial.
- (ii) O lucro, rendimento ou ganho líquidos em operações ou contabilização de ativo e passivo pelo valor justo, cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social.

Em 31 de dezembro de 2015 o saldo de lucros não realizados corresponde a R\$ 49.403, mantendo-se inalterado desde o encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2014.

###### **Reserva de retenção de lucros**

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia procedeu a retenção de parcela de lucros no montante de R\$ 308.440 (R\$ 216.697 em 31 de dezembro 2014). Dessa forma, a Administração da Companhia manteve o referido montante dos lucros apurados retidos pela Companhia de forma a atender aos projetos de investimentos previstos em seu orçamento de capital.

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Conforme estabelecido pelo artigo 199 da Lei das Sociedades por Ações, o saldo das reservas de lucros (excetuadas as reservas para contingências, de incentivos fiscais e de lucros a realizar) não poderá ultrapassar o capital social da Companhia, que em 31 de dezembro de 2015 corresponde a R\$ 1.413.854.

Em 30 de Abril de 2015, foi aprovado pela Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária o pagamento de dividendos complementares no valor de R\$ 69.408, mediante da utilização do saldo da reserva retenção de lucros.

#### (c) Remuneração ao acionista

O estatuto social da Companhia determina a distribuição de um dividendo mínimo obrigatório de 25% do resultado no exercício líquido da reserva legal na forma da lei. Os dividendos mínimos a pagar, no montante de R\$ 31.343, foram destacados do patrimônio líquido no encerramento do exercício e registrados como obrigação no passivo.

Em 22 de dezembro de 2015, a Companhia deliberou através da reunião do Conselho de Administração da Companhia, *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2014, pela declaração de Juros sobre o Capital Próprio – JCP no valor de R\$ 16.000. Os juros sobre capital próprio serão imputados ao dividendo mínimo obrigatório pelo seu valor líquido do imposto de renda.

Os dividendos foram calculados conforme demonstração a seguir:

|                                                                 | 2015    |                      | 2014<br>(reapresentado) |                      |
|-----------------------------------------------------------------|---------|----------------------|-------------------------|----------------------|
|                                                                 | Total   | Valor por Ação (R\$) | Total                   | Valor por Ação (R\$) |
| Lucro líquido do exercício                                      | 131.971 | 0,81                 | 155.506                 | 0,98                 |
| (-) Reserva Legal – 5%                                          | 6.599   |                      | 8.704                   |                      |
| Lucro básico para determinação do dividendo                     | 125.372 | 0,77                 | 165.379                 | 0,93                 |
| Dividendos mínimos obrigatórios – 25%                           | 31.343  | 0,19                 | 41.345                  | 0,23                 |
| Dividendos a constituir                                         | 17.720  | 0,11                 | 23.839                  | 0,12                 |
| Juros sobre o capital próprio propostos (líquido do IR)         | 13.623  | 0,08                 | 17.506                  | 0,11                 |
| Juros sobre capital próprio (não atribuído ao dividendo mínimo) | 2.377   | 0,01                 | 2.494                   | 0,02                 |
| Dividendos complementares                                       |         |                      | 69.315                  | 0,44                 |
| Destinação para reserva de investimento                         | 91.652  |                      | 33.648                  |                      |

O lucro remanescente, no montante de R\$ 91.652, foi destinado a reserva de retenção de lucros.

#### (d) Ajuste de avaliação patrimonial

A reserva para ajustes de avaliação patrimonial inclui a seguinte movimentação em 2015:

Parcela efetiva da variação líquida cumulativa do valor justo do instrumento de hedge de fluxo de caixa relacionado às operações objeto de hedge que ainda não foram incorridas (R\$ 1.034).

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

#### (e) Gastos com emissão de ações e opção de ações outorgadas

Mensalmente a Companhia reconhece, de acordo com o CPC 10 (R1) aprovado pela Deliberação CVM 650/10, a parcela referente a apropriação do valor justo na data da outorga das opções de compra de ações outorgadas aos executivos e funcionários indicados pela diretoria. Vide detalhes na nota explicativa 28.

#### (f) Participação de não controladores

A mutação negativa de R\$ 49.849 ocorrida no exercício, decorreu das vendas de participações em investimentos da Companhia.

#### (g) Lucro por ação

##### Lucro básico por ação

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o exercício.

|                                                       | <u>2015</u>       | <u>2014</u><br>(reapresentado) |
|-------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| <u>Resultado básico por ação</u>                      | <u>Ordinárias</u> | <u>Ordinárias</u>              |
| Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores | 131.971           | 155.506                        |
| Quantidade de ações (em milhares) – média ponderada   | 161.558           | 159.041                        |
| Ações em tesouraria (em milhares) – média ponderada   | (247)             |                                |
| Resultado básico por ação                             | <u>0,8181</u>     | <u>0,9778</u>                  |

##### Lucro diluído por ação

O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas, correspondentes no programa de Opção de compra de ações.

|                                                                   | <u>2015</u>       | <u>2014</u><br>(reapresentado) |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| <u>Resultado diluído por ação</u>                                 | <u>Ordinárias</u> | <u>Ordinárias</u>              |
| Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores             | 131.971           | 155.506                        |
| Quantidade de ações (em milhares) - média ponderada               | 161.558           | 159.041                        |
| Ações em tesouraria (em milhares) – média ponderada               | (247)             |                                |
|                                                                   | 161.310           | 159.041                        |
| Opção de compra de ações (em milhares)                            | 4.618             | 7.456                          |
| Quantidade de ações (em milhares) em circulação - média ponderada | 165.928           | 166.497                        |
| Resultado diluído por ação                                        | <u>0,7953</u>     | <u>0,9340</u>                  |

## **Aliansce Shopping Centers S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015** Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

---

#### **(h) Ações em tesouraria**

A Companhia adquiriu até 31 de dezembro de 2015, 717.800 ações ordinárias. O saldo de ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2015 é de 717.800 ações.

As ações em tesouraria foram adquiridas a um custo médio ponderado de R\$ 11,74 (valor em reais), a um custo mínimo de R\$ 10,31 (valor em reais), e a um custo máximo de R\$ 12,51 (valor em reais). O preço de fechamento das ações calculado com base na última cotação anterior ao encerramento do período foi de R\$ 10,88 (valor em reais).

#### **20 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos**

A Companhia pode estar exposta aos seguintes riscos de acordo com a sua atividade:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez;
- Risco de mercado;
- Risco operacional.

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia aos riscos mencionados, os objetivos da Companhia, políticas para seu gerenciamento de risco, e o gerenciamento de capital da Companhia. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras.

##### **Risco de crédito**

O risco de crédito da Companhia se caracteriza pelo não cumprimento, por um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro, de suas obrigações contratuais. As operações da Companhia estão relacionadas à locação de espaços comerciais e à administração de shopping centers. Os contratos de locação são regidos pela Lei de locações, e a carteira de clientes, além de diversificada, é constantemente monitorada com o objetivo de reduzir perdas por inadimplência. Os contratos de locação podem possuir a figura do fiador o que mitiga o risco de crédito da Companhia.

O contas a receber de aluguéis e outros créditos são relacionados principalmente aos lojistas dos shoppings de onde a Companhia detém participação. A Companhia estabelece uma provisão para redução ao valor recuperável que representa sua estimativa de perdas incorridas com relação às contas a receber de clientes e outros créditos e investimentos.

A Companhia monitora sua carteira de recebíveis periodicamente. Sua atividade de locação tem regras específicas em relação a inadimplência, o departamento de operações e departamento jurídico são ativos nas negociações junto aos devedores. O ponto comercial dos shoppings quando retomado ou devolvido é imediatamente renegociado com outro lojista.

A medida adotada para mitigar o risco de crédito é manter sempre uma boa qualidade de lojistas nos shoppings e uma área comercial ativa para um preenchimento imediato de qualquer potencial vacância no empreendimento.

Parte das receitas da Companhia tem risco de crédito muito baixo: receitas de estacionamento e receita com prestação de serviços.

A administração considera que a exposição máxima ao risco de crédito de seus ativos financeiros está representada pelos saldos de contas a receber registrados no balanço patrimonial da Companhia. O risco de crédito de seus clientes está estimado e divulgado na nota explicativa 8. Todo o caixa e equivalente de caixa estão aplicados em instituições financeiras com rating mínimo de "investment

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

grade" emitida pelas maiores agências de rating globais (*Moody's, Austin, S&P, Fitch*) e por isso a Companhia não considera esses instrumentos como tendo risco de crédito significativo.

#### Risco de liquidez

As decisões de investimentos são tomadas a luz dos impactos dos mesmos nos fluxos de caixa de longo prazo (60/120 meses). A diretriz da Companhia é trabalhar com premissas de saldos mínimos de caixa, que variam conforme o cronograma de investimentos, e de cobertura financeira das obrigações, onde a geração de caixa projetada tem que superar as obrigações contratadas (financiamento, obras, aquisições), mitigando assim o risco de refinanciamento de dívidas e obrigações. Para financiar os empreendimentos em construção, a Companhia busca estruturar junto ao mercado financeiro operações de longo prazo, com carência de modo a alinhá-la a geração de caixa esperada.

A seguir, estão os vencimentos contratuais de ativos e passivos financeiros incluindo pagamento de juros estimados e excluindo, se houver, o impacto da negociação de moedas pela posição líquida.

| Consolidado                                                                |                  |                           |                  |                |                |                |                  |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| 2015                                                                       | Valor contábil   | Fluxo de caixa contratual | 6 meses ou menos | 06-12 meses    | 01-02 anos     | 02-05 anos     | Mais de 5 anos   |
| <b>Passivos financeiros não derivativos</b>                                |                  |                           |                  |                |                |                |                  |
| Empréstimos e financiamentos                                               | 1.072.078        | 1.898.458                 | 86.447           | 88.155         | 180.803        | 557.370        | 985.683          |
| Fornecedores                                                               | 18.911           | 18.911                    |                  |                |                |                |                  |
| Obrigações por compra de ativos                                            | 40.943           | 47.302                    | 9.908            | 10.604         | 2.624          | 24.166         |                  |
| Debêntures                                                                 | 156.586          | 285.101                   | 10.534           | 27.325         | 35.885         | 26.790         | 184.567          |
| CCIs                                                                       | 488.731          | 726.483                   | 64.189           | 64.480         | 134.883        | 309.842        | 153.089          |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial | 223.379          | 671.114                   |                  |                |                |                | 671.114          |
| <b>Passivos financeiros derivativos</b>                                    |                  |                           |                  |                |                |                |                  |
| Swap (CRI)                                                                 | 5.978            | 7.416                     | 655              | 968            | 3.240          | 2.553          |                  |
|                                                                            | <u>2.006.606</u> | <u>3.554.785</u>          | <u>190.644</u>   | <u>191.532</u> | <u>357.435</u> | <u>920.721</u> | <u>1.994.453</u> |
| Consolidado                                                                |                  |                           |                  |                |                |                |                  |
| 2014 (reapresentado)                                                       | Valor contábil   | Fluxo de caixa contratual | 6 meses ou menos | 06-12 meses    | 01-02 anos     | 02-05 anos     | Mais de 5 anos   |
| <b>Passivos financeiros não derivativos</b>                                |                  |                           |                  |                |                |                |                  |
| Empréstimos e financiamentos                                               | 1.023.348        | 1.605.015                 | 66.282           | 70.726         | 149.986        | 460.166        | 857.855          |
| Fornecedores                                                               | 22.433           | 22.433                    |                  |                |                |                |                  |
| Obrigações por compra de ativos                                            | 34.098           | 49.940                    | 8.886            | 8.719          | 1.364          | 18.471         | 12.500           |
| Debêntures                                                                 | 351.744          | 466.531                   | 19.338           | 41.491         | 142.688        | 141.949        | 121.065          |
| CCIs                                                                       | 525.601          | 652.198                   | 52.983           | 53.546         | 112.489        | 300.178        | 133.002          |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial | 199.963          | 612.424                   |                  |                |                |                | 612.424          |
| <b>Passivos financeiros derivativos</b>                                    |                  |                           |                  |                |                |                |                  |
| Swap (CRI)                                                                 | 4.772            | 6.384                     | (87)             | 152            | 1.383          | 4.936          |                  |
| <b>Ativos financeiros derivativos</b>                                      |                  |                           |                  |                |                |                |                  |
| Swap (Debêntures)                                                          | (1.034)          | (1.048)                   | (1.048)          |                |                |                |                  |
|                                                                            | <u>2.156.213</u> | <u>3.413.877</u>          | <u>168.787</u>   | <u>174.634</u> | <u>407.910</u> | <u>925.700</u> | <u>1.724.346</u> |
|                                                                            |                  |                           |                  |                |                |                | <u>12.500</u>    |
| Controladora                                                               |                  |                           |                  |                |                |                |                  |
| 2015                                                                       | Valor contábil   | Fluxo de caixa contratual | 6 meses ou menos | 06-12 meses    | 01-02 anos     | 02-05 anos     | Mais de 5 anos   |
| <b>Passivos financeiros não derivativos</b>                                |                  |                           |                  |                |                |                |                  |
| Empréstimos e financiamentos                                               |                  |                           | 128.165          | 95.244         | 4.989          | 5.047          | 9.347            |
| Fornecedores                                                               |                  |                           | 6.678            | 6.644          |                |                | 31.265           |
| Debêntures                                                                 |                  |                           | 156.586          | 285.101        | 10.534         | 27.325         | 35.885           |
| CCIs                                                                       |                  |                           | 140.636          | 216.379        | 16.172         | 16.216         | 34.705           |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial |                  |                           | 223.379          | 671.114        |                |                | 95.497           |
| <b>Passivos financeiros derivativos</b>                                    |                  |                           |                  |                |                |                |                  |
| Swap (CRI)                                                                 |                  |                           | 5.978            | 7.416          | 655            | 968            | 3.240            |
|                                                                            |                  |                           |                  |                |                | 2.553          |                  |

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

|                                                                            |                       |                                  |                         |                    |                   |                   |                       |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
|                                                                            | 661.422               | 1.281.898                        | 38.994                  | 49.556             | 83.177            | 156.105           | 954.066               |
|                                                                            | <b>Controladora</b>   |                                  |                         |                    |                   |                   |                       |
| <b>2014 (reapresentado)</b>                                                | <b>Valor contábil</b> | <b>Fluxo de caixa contratual</b> | <b>6 meses ou menos</b> | <b>06-12 meses</b> | <b>01-02 anos</b> | <b>02-05 anos</b> | <b>Mais de 5 anos</b> |
| <b>Passivos financeiros não derivativos</b>                                |                       |                                  |                         |                    |                   |                   |                       |
| Empréstimos e financiamentos                                               | 59.438                | 102.631                          | 4.898                   | 4.943              | 9.146             | 30.497            | 53.147                |
| Fornecedores                                                               | 4.904                 | 4.904                            | 4.904                   |                    |                   |                   |                       |
| Debêntures                                                                 | 351.744               | 466.531                          | 19.338                  | 41.491             | 142.688           | 141.949           | 121.065               |
| CCIs                                                                       | 142.106               | 238.524                          | 14.434                  | 14.481             | 31.115            | 103.366           | 75.128                |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial | 199.963               | 612.424                          |                         |                    |                   |                   | 612.424               |
| <b>Passivos financeiros derivativos</b>                                    |                       |                                  |                         |                    |                   |                   |                       |
| Swap (CRI)                                                                 | 4.772                 | 6.384                            | (87)                    | 152                | 1.383             | 4.936             |                       |
| <b>Ativos financeiros derivativos</b>                                      |                       |                                  |                         |                    |                   |                   |                       |
| Swap (Debêntures)                                                          | (1.034)               | (1.048)                          | (1.048)                 |                    |                   |                   |                       |
|                                                                            | <b>761.893</b>        | <b>1.430.350</b>                 | <b>42.439</b>           | <b>61.067</b>      | <b>184.332</b>    | <b>280.748</b>    | <b>861.764</b>        |

### Risco de mercado

A Companhia assim como o segmento de varejo está exposta ao risco inflacionário, uma vez que este faz pressão na renda das famílias reduzindo assim o consumo no varejo. Nos modelos de projeção utilizados para determinação das estratégias da Companhia, diferentes níveis de inflação são utilizados de modo a se estabelecer cenários para o desenvolvimento da Companhia.

Outro risco a que a Companhia está exposta, é o aumento das taxas de juros, e dos índices de preço uma vez que a Companhia capta financiamentos indexados a estes. Contudo, com objetivo de mitigar esse efeito no médio e longo prazo, a Companhia sempre que possível opta por indexadores de baixa volatilidade de modo a poder estimar mais precisamente seus desembolsos futuros.

O Risco de Mercado é dividido em Risco Cambial, Risco de Taxa de Juros e Risco de Valor Justo.

### Risco cambial

A Companhia não possui riscos cambiais uma vez que todas as transações de recebimentos e pagamentos são realizadas em moeda nacional. Adicionalmente, a Companhia também não possui ativos e passivos sujeitos à variação de moeda estrangeira.

### Risco de taxa de juros

A Companhia contabiliza ativos financeiros a valor justo por meio de resultado e também possui um ativo financeiro derivativo swap cuja transação origina-se da operação de CRI que a Companhia celebrou com a subsidiária Nibal cujo montante captado foi de R\$ 200.000. Abaixo, a análise da exposição líquida da Companhia ao risco da taxa de juros:

|                                               | <b>Valor contábil</b> |                             |                     |                             |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|
|                                               | <b>Consolidado</b>    |                             | <b>Controladora</b> |                             |
|                                               | <b>2015</b>           | <b>2014 (reapresentado)</b> | <b>2015</b>         | <b>2014 (reapresentado)</b> |
| <b>Instrumentos financeiros de taxa juros</b> |                       |                             |                     |                             |
| Ativos financeiros                            | 120.620               | 325.362                     | 84.172              | 264.902                     |
| Passivos financeiros                          | (2.000.628)           | (2.157.247)                 | (655.444)           | (758.155)                   |

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

|                                             | Valor contábil |                 |              |                 |
|---------------------------------------------|----------------|-----------------|--------------|-----------------|
|                                             | Consolidado    |                 | Controladora |                 |
|                                             | 2015           | 2014            | 2015         | 2014            |
|                                             |                | (reapresentado) |              | (reapresentado) |
|                                             | (1.880.008)    | (1.831.885)     | (571.272)    | (493.253)       |
| <b>Instrumentos financeiros derivativos</b> |                |                 |              |                 |
| Ativos financeiros                          |                | 1.034           |              | 1.034           |
| Passivos financeiros                        | (5.978)        | (4.772)         | (5.978)      | (4.772)         |
|                                             | (5.978)        | (3.738)         | (5.978)      | (3.738)         |

#### Análise de sensibilidade de taxa de juros

A Instrução CVM nº 475 estabelece que as companhias abertas, em complemento ao disposto no CPC 40 que aborda sobre os Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação, devem divulgar quadro demonstrativo de análise de sensibilidade para os riscos de mercado considerados relevantes pela administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros derivativos.

#### Ativo financeiro

Os ativos financeiros estão concentrados em investimentos pós-fixados atrelados a variação do CDI. Esses ativos estão aplicados em fundos de investimento com a característica acima citada.

#### Ativos e passivos financeiros (exposição por tipo de risco)

Para cálculo da análise de sensibilidade a projeção anual das variáveis de risco foi feita com base na projeção de taxa de mercado, disponibilizada pelo Banco Central do Brasil. O cenário provável é o cenário trabalhado pela Administração e pode ser entendido como valor justo dos empréstimos, financiamentos, CCIs e Debêntures. Nos cenários II e III foram sensibilizadas as respectivas variáveis de risco em 25% e 50% de acordo com a orientação de instrução CVM 475. A taxa de desconto utilizada para análise de sensibilidade foi de 14,21%. A Administração não sensibiliza a variação de risco de TR, por entender que esta variável não é volátil, nem significativamente sensível a mudança de taxas de juros e quaisquer potenciais variações de 25% e 50% nesta taxa não têm impacto material no valor justo das dívidas da Companhia atreladas a TR.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade da administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 31 de dezembro de 2015, assim como os valores dos indexadores utilizados nas projeções.



## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

| Aliansce consolidado                                                       |                   |                |                      |                   |                    |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|----------------------|-------------------|--------------------|
| Operação                                                                   | Variável de risco | Valor contábil | Cenário I (provável) | Cenário II (+25%) | Cenário III (+50%) |
| CCI RB Capital I                                                           | Alta IPCA         | (53.616)       | (55.028)             | (56.594)          | (58.215)           |
| CCI RB Capital II                                                          | Alta IPCA         | (90.174)       | (88.898)             | (93.084)          | (97.529)           |
| Debêntures 100MM – Aliansce                                                | Alta TJLP         | (50.098)       | (49.398)             | (50.450)          | (51.486)           |
| CRI Gaia – Tarsila                                                         | Alta IGP-DI       | (96.385)       | (92.731)             | (97.366)          | (102.323)          |
| Swap (CRI)                                                                 | Alta TR           | (5.978)        | (5.978)              | (6.540)           | (7.106)            |
| Aliansce (deb. 90 MM) – Vinci                                              | Alta IPCA         | (107.210)      | (83.544)             | (89.637)          | (96.237)           |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial | Alta SELIC        | (223.379)      | (223.815)            | (279.769)         | (335.722)          |

| Aliansce                                                                   |                   |                |                      |                   |                    |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|----------------------|-------------------|--------------------|
| Operação                                                                   | Variável de risco | Valor contábil | Cenário I (provável) | Cenário II (+25%) | Cenário III (+50%) |
| CCI RB Capital I                                                           | Alta IPCA         | (53.616)       | (55.028)             | (56.594)          | (58.215)           |
| CCI RB Capital II                                                          | Alta IPCA         | (90.174)       | (88.898)             | (93.084)          | (97.529)           |
| Debêntures 100MM – Aliansce                                                | Alta TJLP         | (50.098)       | (49.398)             | (50.450)          | (51.486)           |
| Swap (CRI)                                                                 | Alta TR           | (5.978)        | (5.978)              | (6.540)           | (7.106)            |
| Aliansce (deb 90MM) – Vinci                                                | Alta IPCA         | (107.210)      | (83.544)             | (89.637)          | (96.237)           |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial | Alta SELIC        | (223.379)      | (223.815)            | (279.769)         | (335.722)          |

| Cenário I (provável) |        |        |        |           |
|----------------------|--------|--------|--------|-----------|
| Indexador            | 2016   | 2017   | 2018   | Após 2018 |
| IPCA                 | 6,80%  | 5,50%  | 5,00%  | 5,00%     |
| CDI                  | 13,50% | 11,75% | 11,25% | 11,00%    |
| TJLP                 | 7,50%  | 7,50%  | 7,50%  | 7,50%     |
| IGP-DI               | 6,27%  | 5,20%  | 4,50%  | 4,50%     |
| IGP-M                | 6,10%  | 4,90%  | 4,90%  | 5,20%     |

| Cenário II (+ 25%) |        |        |        |           |
|--------------------|--------|--------|--------|-----------|
| Indexador          | 2016   | 2017   | 2018   | Após 2018 |
| IPCA               | 8,50%  | 6,88%  | 6,25%  | 6,25%     |
| CDI                | 16,88% | 14,69% | 14,06% | 13,75%    |
| TJLP               | 9,38%  | 9,38%  | 9,38%  | 9,38%     |
| IGP-DI             | 7,84%  | 6,50%  | 5,63%  | 5,63%     |
| IGP-M              | 7,63%  | 6,13%  | 6,13%  | 6,50%     |

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

| Indexador | Cenário III (+50%) |        |        |           |
|-----------|--------------------|--------|--------|-----------|
|           | 2016               | 2017   | 2018   | Após 2018 |
| IPCA      | 10,20%             | 8,25%  | 7,50%  | 7,50%     |
| CDI       | 20,25%             | 17,63% | 16,88% | 16,50%    |
| TJLP      | 11,25%             | 11,25% | 11,25% | 11,25%    |
| IGP-DI    | 9,41%              | 7,80%  | 6,75%  | 6,75%     |
| IGP-M     | 9,15%              | 7,35%  | 7,35%  | 7,80%     |

A tabela a seguir demonstra a análise de sensibilidade da administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 31 de dezembro de 2014.

| Aliansce consolidado                                                       |                   |                |                      |                   |                    |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|----------------------|-------------------|--------------------|
| Operação                                                                   | Variável de risco | Valor contábil | Cenário I (provável) | Cenário II (+25%) | Cenário III (+50%) |
| CCI RB Capital I                                                           | Alta IPCA         | (57.958)       | (62.451)             | (64.717)          | (67.089)           |
| CCI RB Capital II                                                          | Alta IPCA         | (88.452)       | (93.712)             | (99.177)          | (105.068)          |
| Debêntures 185MM – Aliansce                                                | Alta SELIC        | (186.024)      | (189.744)            | (197.772)         | (205.801)          |
| Debêntures 100MM – Aliansce                                                | Alta TJLP         | (75.123)       | (73.283)             | (73.283)          | (73.283)           |
| CRI Gaia – Tarsila                                                         | Alta IGP-DI       | (92.462)       | (98.908)             | (105.510)         | (112.744)          |
| Swap (CRI)                                                                 | Alta TR           | (4.772)        | (4.772)              | (5.604)           | (6.401)            |
| Swap (Debêntures)                                                          | Alta TJLP         | 1.034          | 1.034                | 613               | 197                |
| Aliansce - Santander II                                                    | Alta TR           | (62.330)       | (59.530)             | (60.183)          | (60.845)           |
| Aliansce (deb. 90 MM) – Vinci                                              | Alta IPCA         | (93.339)       | (93.786)             | (93.913)          | (94.041)           |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial | Alta SELIC        | (199.963)      | (206.910)            | (258.637)         | (310.365)          |

| Aliansce                                                                   |                   |                |                      |                   |                    |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|----------------------|-------------------|--------------------|
| Operação                                                                   | Variável de risco | Valor Contábil | Cenário I (provável) | Cenário II (+25%) | Cenário III (+50%) |
| CCI RB Capital I                                                           | Alta IPCA         | (57.958)       | (62.451)             | (64.717)          | (67.089)           |
| CCI RB Capital II                                                          | Alta IPCA         | (88.452)       | (93.712)             | (99.177)          | (105.068)          |
| Debêntures 185MM – Aliansce                                                | Alta SELIC        | (186.024)      | (189.744)            | (197.772)         | (205.801)          |
| Debêntures 100MM – Aliansce                                                | Alta TJLP         | (75.123)       | (73.283)             | (73.283)          | (73.283)           |
| Swap (CRI)                                                                 | Alta TR           | (4.772)        | (4.772)              | (5.604)           | (6.401)            |
| Swap (Debêntures)                                                          | Alta TJLP         | 1.034          | 1.034                | 613               | 197                |
| Aliansce - Santander II                                                    | Alta TR           | (62.330)       | (59.530)             | (60.183)          | (60.845)           |
| Aliansce (deb 90MM) – Vinci                                                | Alta IPCA         | (93.339)       | (93.786)             | (93.913)          | (94.041)           |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial | Alta SELIC        | (199.963)      | (206.910)            | (258.637)         | (310.365)          |

| Indexador | Cenário I (provável) |        |        |           |
|-----------|----------------------|--------|--------|-----------|
|           | 2015                 | 2016   | 2017   | Após 2017 |
| IPCA      | 6,62%                | 5,90%  | 5,50%  | 5,75%     |
| SELIC     | 12,75%               | 11,50% | 10,50% | 9,50%     |
| TJLP      | 5,50%                | 5,50%  | 5,50%  | 5,50%     |
| TR        | 1,75%                | 1,15%  | 0,95%  | 0,80%     |
| IGP-DI    | 5,81%                | 5,81%  | 5,81%  | 5,81%     |

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

| Indexador | Cenário II (+ 25%) |        |        |           |
|-----------|--------------------|--------|--------|-----------|
|           | 2015               | 2016   | 2017   | Após 2017 |
| IPCA      | 8,28%              | 7,38%  | 6,88%  | 7,19%     |
| SELIC     | 15,94%             | 14,38% | 13,13% | 11,88%    |
| TJLP      | 6,88%              | 6,88%  | 6,88%  | 6,88%     |
| TR        | 2,19%              | 1,44%  | 1,19%  | 1,00%     |
| IGP-DI    | 7,26%              | 7,26%  | 7,26%  | 7,26%     |

| Indexador | Cenário III (+50%) |        |        |           |
|-----------|--------------------|--------|--------|-----------|
|           | 2015               | 2016   | 2017   | Após 2017 |
| IPCA      | 9,93%              | 8,85%  | 8,25%  | 8,63%     |
| SELIC     | 19,13%             | 17,25% | 15,75% | 14,25%    |
| TJLP      | 8,25%              | 8,25%  | 8,25%  | 8,25%     |
| TR        | 2,62%              | 1,73%  | 1,42%  | 1,20%     |
| IGP-DI    | 8,72%              | 8,72%  | 8,72%  | 8,72%     |

### Determinação do valor justo

A administração considera que ativos e passivos financeiros não demonstrados nesta nota estão com valor contábil próximo ao valor justo.

Os valores justos dos ativos e passivos financeiros, juntamente com os valores contábeis apresentados no balanço patrimonial, são os seguintes:

| Consolidado                                                          |                |             |                               |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|-------------------------------|
|                                                                      | 2015           |             | 2014<br>(reapresentado)       |
|                                                                      | Valor contábil | Valor justo | Valor contábil<br>Valor justo |
| Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado | 120.620        | 120.620     | 325.362<br>325.362            |
|                                                                      | 120.620        | 120.620     | 325.362<br>325.362            |
| Ativos (passivos) mensurados pelo valor justo                        |                |             |                               |
| Swaps                                                                | (5.978)        | (5.978)     | (3.738)<br>(3.738)            |
|                                                                      | (5.978)        | (5.978)     | (3.738)<br>(3.738)            |

| Consolidado                               |          |                   |                |                         |                |
|-------------------------------------------|----------|-------------------|----------------|-------------------------|----------------|
|                                           |          | 2015              |                | 2014<br>(reapresentado) |                |
|                                           |          | Valor<br>contábil | Valor<br>justo | Valor<br>contábil       | Valor<br>justo |
| Passivos mensurados pelo custo amortizado |          |                   |                |                         |                |
| Empréstimos bancários garantidos          |          |                   |                |                         |                |
| Instituição                               | Empresas |                   |                |                         |                |
| CCI - R\$ 200.000                         | Nibal    | 94.279            | 92.412         | 121.754                 | 121.830        |
| CCI - R\$ 150.000                         | Belém    | 164.554           | 162.837        | 178.804                 | 182.842        |
| CCI RB Capital I                          | Aliansce | 53.616            | 55.028         | 57.958                  | 62.451         |
| CCI RB Capital II                         | Aliansce | 90.174            | 88.898         | 88.452                  | 93.712         |
| CCI - Gaia Sec.                           | Tarsila  | 96.385            | 92.731         | 92.462                  | 98.908         |
| Bradesco                                  | BH       | 98.390            | 96.913         | 107.517                 | 109.599        |
| Itaú                                      | CDG      | 25.968            | 24.884         | 30.081                  | 29.611         |
|                                           | Norte    |                   |                |                         |                |
|                                           | Shopping |                   |                |                         |                |
| Bradesco                                  | Belém    | 166.339           | 151.561        | 165.981                 | 160.761        |
|                                           | Vértico  |                   |                |                         |                |
| Bradesco                                  | Bauru    | 130.490           | 121.705        | 120.936                 | 117.649        |

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

|                                             |                             | Consolidado       |                |                         |                |
|---------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|----------------|-------------------------|----------------|
|                                             |                             | 2015              |                | 2014<br>(reapresentado) |                |
|                                             |                             | Valor<br>contábil | Valor<br>justo | Valor<br>contábil       | Valor<br>justo |
| Bradesco                                    | Cezanne                     | 204.698           | 187.325        | 209.915                 | 201.461        |
| Bradesco                                    | Dali                        | 154.261           | 140.970        | 158.152                 | 151.630        |
| Santander II                                | Aliansce                    | 59.478            | 54.626         | 62.330                  | 59.530         |
| Bradesco                                    | Tissiano                    | 120.210           | 105.389        | 123.488                 | 113.367        |
| Debêntures 185MM                            | Aliansce                    |                   |                | 186.024                 | 189.744        |
| Debêntures 100MM                            | Aliansce                    | 50.098            | 49.398         | 75.123                  | 73.283         |
| Bradesco                                    | Bazille                     | 33.155            | 31.311         | 36.618                  | 35.539         |
| Itaú BBA II                                 | CDG                         | 33.026            | 30.426         | 36.338                  | 34.620         |
| Debêntures 3ª emissão                       | Aliansce                    | 107.210           | 83.544         | 93.339                  | 93.787         |
| Itaú                                        | Aliansce<br>(Taboão)        | 75.816            | 59.039         |                         |                |
| Obrigações relacionadas a                   |                             |                   |                |                         |                |
| Propriedades para                           |                             |                   |                |                         |                |
| investimento - torre comercial              | Aliansce                    | 223.379           | 223.815        | 199.963                 | 206.910        |
| <b>Empréstimos bancários não garantidos</b> |                             |                   |                |                         |                |
| <b>Instituição</b>                          | <b>Empresas</b>             |                   |                |                         |                |
| Safra                                       | Nibal                       |                   |                | 406                     | 174            |
| Safra                                       | RRSPE (antiga<br>Velazquez) |                   |                | 62                      | 26             |
| Safra                                       | Malfatti                    |                   |                | 216                     | 92             |
| Safra                                       | RRSPE                       |                   |                | 8                       | 3              |
| Total                                       |                             | 1.981.526         | 1.852.812      | 2.145.927               | 2.137.529      |

|                                                                               |  | Controladora      |                |                         |                |
|-------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|----------------|-------------------------|----------------|
|                                                                               |  | 2015              |                | 2014<br>(reapresentado) |                |
|                                                                               |  | Valor<br>contábil | Valor<br>justo | Valor<br>contábil       | Valor<br>justo |
| Ativos financeiros designados pelo valor<br>justo por meio de resultado       |  | 84.172            | 84.172         | 264.902                 | 264.902        |
|                                                                               |  | 84.172            | 84.172         | 264.902                 | 264.902        |
| <b>Ativos (passivos) mensurados pelo valor<br/>justo</b>                      |  | (5.978)           | (5.978)        | (3.738)                 | (3.738)        |
| Swaps                                                                         |  | (5.978)           | (5.978)        | (3.738)                 | (3.738)        |
| <b>Passivos mensurados pelo custo amortizado</b>                              |  |                   |                |                         |                |
| Empréstimos bancários                                                         |  | 128.662           | 113.663        | 59.438                  | 59.530         |
| Debêntures                                                                    |  | 156.586           | 132.942        | 351.744                 | 356.812        |
| CRI's                                                                         |  | 140.636           | 143.927        | 142.106                 | 156.163        |
| Obrigações relacionadas a Propriedades<br>para investimento - torre comercial |  | 223.379           | 223.815        | 199.963                 | 206.910        |
|                                                                               |  | 649.263           | 614.347        | 753.849                 | 779.415        |

### Hierarquia de valor justo

A tabela abaixo apresenta os instrumentos financeiros registrados pelo valor justo, utilizando um método de avaliação.

Os diferentes níveis foram definidos como a seguir:

- Nível 1 - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos;
- Nível 2 - Inputs, exceto preços cotados, incluídas no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços);
- Nível 3 - Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

#### Consolidado

|                                                                      | <u>Nível 1</u> | <u>Nível 2</u> | <u>Total</u>   |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>31 de dezembro de 2015</b>                                        |                |                |                |
| Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado | 98.905         | 21.715         | 120.620        |
| Ativos financeiros derivativos                                       |                | (5.978)        | (5.978)        |
| (-) Passivos financeiros derivativos                                 |                |                |                |
|                                                                      | <u>98.905</u>  | <u>15.737</u>  | <u>114.642</u> |
| <b>31 de dezembro de 2014 (reapresentado)</b>                        |                |                |                |
| Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado | 98.492         | 226.870        | 325.362        |
| Ativos financeiros derivativos                                       |                | 1.034          | 1.034          |
| (-) Passivos financeiros derivativos                                 |                | (4.772)        | (4.772)        |
|                                                                      | <u>98.492</u>  | <u>223.132</u> | <u>321.624</u> |

#### Controladora

|                                                                      | <u>Nível 1</u> | <u>Nível 2</u> | <u>Total</u>   |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>31 de dezembro de 2015</b>                                        |                |                |                |
| Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado | 84.111         | 61             | 84.172         |
| Ativos financeiros derivativos                                       |                | (5.978)        | (5.978)        |
| (-) Passivos financeiros derivativos                                 |                |                |                |
|                                                                      | <u>84.111</u>  | <u>(5.917)</u> | <u>78.194</u>  |
| <b>31 de dezembro de 2014 (reapresentado)</b>                        |                |                |                |
| Ativos financeiros designados pelo valor justo por meio de resultado | 74.030         | 190.872        | 264.902        |
| Ativos financeiros derivativos                                       |                | 1.034          | 1.034          |
| (-) Passivos financeiros derivativos                                 |                | (4.772)        | (4.772)        |
|                                                                      | <u>74.030</u>  | <u>187.134</u> | <u>261.164</u> |

Não houve transferência entre os níveis 1, 2 e 3 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2015.

A Companhia não possuía em 31 de dezembro de 2015 e de 2014 instrumentos financeiros de nível 3.

#### **Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo do valor justo**

Os valores justos estimados dos instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia e suas controladas foram apurados conforme descrito abaixo. Com exceção da operação de swap atrelada à operação de CCI e às Debêntures explicadas na nota explicativa 14, a Companhia e suas controladas não atuam no mercado de derivativos, assim como não há outros instrumentos financeiros derivativos registrados em 31 de dezembro de 2015.

#### **Disponibilidades e aplicações financeiras**

Os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis.

CDB, debêntures e compromissadas - avaliadas a valor justo baseado no valor provável de realização.

## **Aliansce Shopping Centers S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015** Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

---

Para as demais aplicações financeiras, o valor de mercado foi apurado com base nas cotações de mercado desses títulos; quando da inexistência, foram baseados nos fluxos de caixa futuros, descontadas as taxas médias de aplicação disponíveis.

#### **Contas a receber de terceiros e empréstimos e financiamentos**

Os saldos de financiamentos e de contas a receber de terceiros têm seus valores justos similares aos saldos contábeis.

#### **Instrumentos financeiros derivativos**

Os valores justos dos instrumentos de swap foram obtidos através da diferença entre os fluxos de pagamentos futuros das taxas de cada ponta e em seguida, o fluxo resultante foi descontado pela projeção anual da SELIC, disponibilizada pelo Banco Central. No swap TR x Pré, a Companhia tem em uma ponta TR+10,8% e na outra ponta 13% tendo sido utilizado a fórmula da Resolução 3.446 de 5 de março de 2007 do Conselho Monetário Nacional para projeção da TR futura.

#### **Limitações**

Os valores de mercado foram estimados na data do balanço, baseados em "informações relevantes de mercado". As mudanças nas premissas podem afetar significativamente as estimativas apresentadas.

O valor justo estimado para o instrumento financeiro derivativo contratado pela controlada da Companhia foi determinado por meio de informações disponíveis no mercado e de metodologias específicas de avaliações. Entretanto, um considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor justo de cada operação.

A Companhia efetuou a avaliação das operações financeiras a fim de estabelecer o valor justo do swap celebrado entre a Aliansce e sua controlada Nibal, cedido para a CIBRASEC e o swap atrelado a Debêntures emitidas pelo Itaú. Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, as operações encontram-se registradas a valor justo, e o ganho e a perda do exercício foram registrados nas contas de resultado.

#### **Risco operacional**

Em virtude das receitas da Companhia serem diretamente relacionadas à capacidade de locar os espaços comerciais de seus empreendimentos, a Administração monitora periodicamente suas condições operacionais de modo a antecipar possíveis impactos. Para isso, na manutenção de seus empreendimentos, assim como nos novos desenvolvimentos e expansões, empresas especializadas com notória qualificação operacional são contratadas para acompanhamento do cronograma físico-financeiro e realização das obras e melhorias de modo a ter garantido o cumprimento do orçamento aprovado. Não obstante a comercialização dos espaços comerciais é realizada por uma equipe própria de modo a ter assegurado negociações com lojistas que sejam alinhadas com a estratégia de marketing e mix dos shopping centers.

Os riscos são revisados mensalmente pelas diretorias operacional e financeira que geram relatórios de acompanhamento. Caso sejam identificadas situações de desvio, revisões das estratégias da Companhia são submetidas para aprovação da diretoria para que sejam implantadas.

A Diretoria acompanha o desempenho dos shopping centers em operação e em desenvolvimento com base em um orçamento aprovado anualmente. Esse sistema permite acompanhar e validar previamente os desembolsos vis a vis o orçado assim como o desempenho financeiro e operacional dos investimentos, do mesmo modo que é acompanhado de perto a evolução da liquidez da Companhia com foco no curto e longo prazo.

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

#### Gestão de capital

A Diretoria Financeira, assim como as demais áreas, procura equilíbrio entre rentabilidade vis-à-vis o risco incorrido, de modo a não expor seu patrimônio nem sofrer com oscilações bruscas de preço ou mercado. Objetivando uma administração de capital saudável, a Companhia tem a política de preservar liquidez com o monitoramento próximo do fluxo de caixa de curto e longo prazo.

Não houve alteração quanto à política da administração de capital da Companhia em relação a exercícios anteriores e a Companhia e suas subsidiárias, controladas e controladas em conjunto não estão sujeitas a exigências externas impostas de Capital.

|                                                                            | <b>Consolidado</b> |                                 |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------|
|                                                                            | <b>2015</b>        | <b>2014<br/>(reapresentado)</b> |
| Empréstimos e financiamentos                                               | 1.072.078          | 1.023.348                       |
| Cédula de crédito imobiliário                                              | 488.731            | 525.661                         |
| Obrigações por compra de ativos                                            | 40.943             | 34.098                          |
| Debêntures                                                                 | 156.586            | 351.744                         |
| Obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial | 223.379            | 199.963                         |
| <b>Total</b>                                                               | <b>1.981.717</b>   | <b>2.134.814</b>                |
| (-) Caixa e equivalentes de caixa                                          | (15.425)           | (23.147)                        |
| (-) Aplicações financeiras de curto prazo                                  | (120.620)          | (325.362)                       |
| <b>Dívida líquida (A)</b>                                                  | <b>1.845.672</b>   | <b>1.786.305</b>                |
| <b>Total do patrimônio líquido (B)</b>                                     | <b>1.912.427</b>   | <b>1.882.689</b>                |
| <b>Relação dívida líquida sobre patrimônio líquido ajustado (A/B)</b>      | <b>96,51%</b>      | <b>94,88%</b>                   |

#### 21 Receita líquida de aluguéis e prestação de serviços

|                                            | <b>Aliansce consolidado</b> |                | <b>Aliansce</b> |                |
|--------------------------------------------|-----------------------------|----------------|-----------------|----------------|
| <b>Receita por natureza</b>                | <b>2015</b>                 | <b>2014</b>    | <b>2015</b>     | <b>2014</b>    |
| Receitas de aluguel mínimo (1)             | 304.693                     | 295.805        | 51.670          | 50.981         |
| Receitas de aluguel complementar           | 79.188                      | 74.025         | 7.448           | 8.299          |
| Serviços prestados de administração        | 47.464                      | 44.618         | 52.605          | 47.617         |
| Cessão de direito de uso                   | 14.969                      | 19.432         | 1.483           | 1.023          |
| Estacionamento                             | 91.203                      | 77.965         | 5.358           | 4.201          |
| Aluguel bens próprios                      | 3.692                       | 3.795          | 1.066           | 1.356          |
| Taxa de transferência                      | 1.057                       | 2.144          | 161             | 578            |
| Impostos e contribuições e outras deduções | (47.467)                    | (43.889)       | (8.729)         | (8.594)        |
|                                            | <b>494.799</b>              | <b>473.895</b> | <b>111.062</b>  | <b>105.461</b> |

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

- (1) A receita de aluguel mínimo está sendo contabilizada aplicando-se o método de aluguel linear, conforme diretrizes do CPC 06 (R1)- Operações de Arrendamento Mercantil.

#### 22 Custo de aluguéis e serviços

| Custo por natureza                                | Aliansce consolidado |                         | Aliansce |                         |
|---------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|----------|-------------------------|
|                                                   | 2015                 | 2014<br>(reapresentado) | 2015     | 2014<br>(reapresentado) |
| Depreciação de propriedades                       | (54.868)             | (58.079)                | (2.970)  | (2.925)                 |
| Amortização do ágio mais valia de ativos          | (10.966)             | (10.794)                | (3.085)  | (3.085)                 |
| Custo de serviços prestados                       | (6.826)              | (6.899)                 | (2.980)  | (2.953)                 |
| Gastos com imóveis alugados                       | (19.163)             | (20.132)                | (2.476)  | (2.239)                 |
| Custo de estacionamento                           | (18.918)             | (17.915)                | (975)    | (715)                   |
| Custos operacionais de shoppings                  | (13.381)             | (13.864)                | (2.360)  | (1.359)                 |
| Gastos com locação de fração ideal <sup>(1)</sup> |                      |                         | (51.926) | (51.444)                |
| Outros                                            | (932)                |                         |          |                         |
|                                                   | (125.054)            | (127.683)               | (66.772) | (64.720)                |

- (1) Refere-se ao valor da locação pago pela Aliansce à Nibal pelo aluguel da fração ideal de 41,59% do Naciguat e 38% do Shopping Taboão, de propriedade da Nibal, conforme contrato de locação assinado entre as partes em 25 de setembro de 2008.

#### 23 Despesas com vendas, administrativas e gerais

|                                              | Aliansce consolidado |                         | Aliansce |                         |
|----------------------------------------------|----------------------|-------------------------|----------|-------------------------|
|                                              | 2015                 | 2014<br>(reapresentado) | 2015     | 2014<br>(reapresentado) |
| Despesa com pessoal                          | (43.649)             | (41.942)                | (42.983) | (41.203)                |
| Serviços profissionais                       | (12.122)             | (10.989)                | (10.060) | (9.000)                 |
| Despesas com ocupação                        | (2.284)              | (2.340)                 | (2.080)  | (2.026)                 |
| Depreciação e amortização                    | (4.020)              | (3.282)                 | (3.831)  | (3.095)                 |
| Despesas de utilidades e serviços            | (776)                | (696)                   | (631)    | (552)                   |
| Despesas Legais e tributárias                | (563)                | (610)                   | (340)    | (276)                   |
| Provisão para crédito de liquidação duvidosa | (14.377)             | (9.094)                 | (1.108)  | (1.145)                 |
| Outras despesas administrativas              | (2.708)              | (3.117)                 | (1.824)  | (2.144)                 |
|                                              | (80.499)             | (72.070)                | (62.857) | (59.441)                |



## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

#### 24 Resultado financeiro

|                                                                                                  | Aliansce consolidado |                         | Aliansce        |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|
|                                                                                                  | 2015                 | 2014<br>(reapresentado) | 2015            | 2014<br>(reapresentado) |
| <b>Despesas financeiras</b>                                                                      |                      |                         |                 |                         |
| Juros de empréstimos, CCI e debêntures                                                           | (195.574)            | (181.805)               | (51.227)        | (40.301)                |
| Ajuste a valor justo - <i>Swap</i> <sup>(1)</sup>                                                | (1.205)              | (1.007)                 | (1.205)         | (1.007)                 |
| Resultado com instrumentos financeiros<br>derivativos                                            | (133)                |                         | (133)           |                         |
| Variações monetárias passivas                                                                    | (55.346)             | (43.475)                | (34.533)        | (25.829)                |
| Outros                                                                                           | (13.042)             | (11.427)                | (6.230)         | (3.579)                 |
|                                                                                                  | <u>(265.300)</u>     | <u>(237.714)</u>        | <u>(93.328)</u> | <u>(70.716)</u>         |
| <b>Receitas financeiras</b>                                                                      |                      |                         |                 |                         |
| Juros – rendimento aplicações                                                                    | 33.025               | 20.783                  | 25.761          | 18.419                  |
| Res. c/inst. financ deriv - <i>Swap</i> <sup>(2)</sup>                                           | 883                  | 5.333                   | 883             | 5.333                   |
| Variações monetárias ativas                                                                      | 918                  | 1.201                   | 374             | 713                     |
| Outros                                                                                           | 4.313                | 2.630                   | 687             | 897                     |
|                                                                                                  | <u>39.139</u>        | <u>29.947</u>           | <u>27.705</u>   | <u>25.362</u>           |
| Juros sobre obrigações relacionadas a<br>Propriedades para investimento - torre<br>comercial (3) | <u>(32.855)</u>      | <u>(21.038)</u>         | <u>(32.855)</u> | <u>(21.038)</u>         |
| <b>Resultado financeiro</b>                                                                      | <u>(259.016)</u>     | <u>(228.805)</u>        | <u>(98.478)</u> | <u>(66.392)</u>         |

- (1) Refere-se à contabilização do instrumento financeiro *swap* a valor de justo conforme OCPC 03.
- (2) Referem-se aos ganhos obtidos com o instrumento financeiro *swap* no pagamento de juros CRI de R\$ 200.000 da Nibal.
- (3) Refere-se a juros sobre obrigações relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial (detalhes na Nota 11).

#### 25 Outras receitas (despesas)

|                                                                    | Aliansce consolidado |                         | Aliansce       |                         |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|----------------|-------------------------|
|                                                                    | 2015                 | 2014<br>(reapresentado) | 2015           | 2014<br>(reapresentado) |
| Resultado na venda de ativos (1)                                   | 142.678              | 65.928                  | 142.678        | 65.928                  |
| Despesa com mudança de marca (2)                                   | (1.833)              |                         |                |                         |
| Despesas de serviços – Aliansce Mall e Mídia e<br>Aliansce Service | (3.048)              | (5.070)                 |                |                         |
| Provisão para valor recuperável (Nota 12)                          | (15.121)             |                         |                |                         |
| Outros (3)                                                         | <u>(1.237)</u>       | <u>4.087</u>            | <u>(6.646)</u> | <u>5.350</u>            |
|                                                                    | <u>121.439</u>       | <u>64.945</u>           | <u>136.032</u> | <u>71.278</u>           |

- (1) Montante refere-se principalmente ao resultado na venda de participação de 35% das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping, no montante de R\$ 142.678 ocorrida em setembro de 2015 (Nota 2(a)). O resultado apurado em 2014 refere-se, principalmente, à venda da loja C&A Feira de Santana, no valor de R\$ 8.812, gerando um ganho de R\$ 5.780; pelo montante de R\$ 40.981 referente ao valor justo do investimento na Acapurana pela perda

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

de participação quando da venda de participação e pela venda da participação de 80,37% da Velazquez por R\$ 63.142, gerando um ganho de R\$ 19.167 (Nota 10).

- (2) Montante refere-se a despesa com mudança de marca do Shopping da Bahia.
- (3) Inclui as receitas e despesas relacionadas a Propriedades para investimento - torre comercial descrito na Nota 11.

## 26 Transações com partes relacionadas

| Aliansce consolidado                           |                    |                      |                        |                      |                      |                        |                      |
|------------------------------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| 2015                                           |                    |                      |                        | 2014                 |                      |                        |                      |
|                                                | Transação          | Ativo não circulante | Passivo não circulante | Transação/ resultado | Ativo não circulante | Passivo não circulante | Transação/ resultado |
| <b>Controladas</b>                             |                    |                      |                        |                      |                      |                        |                      |
| Aliansce Shopping Centers S.A.                 | Serviços prestados |                      |                        | 10.145               |                      |                        | 9.906                |
| Aliansce Ass. Comercial Ltda.                  | Serviços prestados |                      |                        | 1.780                |                      |                        | 2.343                |
| Aliansce Mall e Mídia Int. Loc. e Merch. Ltda. | Serviços prestados |                      |                        | 3.610                |                      |                        | 3.298                |
| <b>Controle em conjunto</b>                    |                    |                      |                        |                      |                      |                        |                      |
| Shopping da Bahia                              |                    | 5.302                |                        | (2.775)              |                      |                        | (2.952)              |
| Shopping Taboão                                |                    | 122                  |                        | (1.890)              |                      |                        | (1.800)              |
| Santana Parque Shopping                        |                    |                      |                        | (489)                |                      |                        | (486)                |
| Norte Shopping Belém                           |                    |                      |                        | (570)                |                      |                        | (594)                |
| Boulevard Shopping Belo Horizonte              |                    |                      |                        | (2.509)              |                      |                        | (2.548)              |
| Boulevard Shopping Belém                       |                    |                      |                        | (3.388)              |                      |                        | (3.219)              |
| Shopping Grande Rio                            |                    |                      |                        | (736)                |                      |                        | (762)                |
| Parque Shopping Maceió                         |                    |                      |                        | (995)                |                      |                        | (732)                |
| Shopping Parangaba                             |                    |                      |                        | (545)                |                      |                        | (510)                |
| Boulevard Shopping Brasília                    |                    |                      |                        | (554)                |                      |                        | (592)                |
| Caxias Shopping                                |                    |                      |                        | (499)                |                      |                        | (436)                |
| Shopping Bauru                                 |                    |                      |                        |                      |                      |                        | (206)                |
| Boulevard Vila Velha                           |                    |                      |                        | (255)                |                      |                        | (374)                |
| Via Parque                                     |                    |                      |                        |                      |                      | 15                     |                      |
| West Plaza                                     |                    |                      |                        | (331)                |                      |                        | (336)                |
| Status Construtora Ltda.                       |                    | 800                  |                        |                      | 800                  |                        |                      |
| Vértico Construtora Ltda.                      |                    |                      | 1.015                  |                      |                      | 1.015                  |                      |
| Outros                                         |                    | 51                   |                        |                      | 338                  | (116)                  |                      |
| <b>Outras partes relacionadas</b>              |                    |                      |                        |                      |                      |                        |                      |
| CPPIB Salvador Participações Ltda.             |                    |                      | 258                    |                      |                      |                        |                      |
|                                                |                    | 2.633                |                        |                      |                      |                        |                      |
|                                                |                    | 8.908                | 1.273                  |                      | 1.138                | 914                    |                      |

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

|                                                         | Aliansce             |                        |                      |                        |
|---------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                                                         | 2015                 |                        | 2014                 |                        |
|                                                         | Ativo não circulante | Passivo não circulante | Ativo não circulante | Passivo não circulante |
| <b>Controladas</b>                                      |                      |                        |                      |                        |
| Nibal Participações Ltda. (1)                           |                      | 12.040                 | 3                    | 13.763                 |
| Aliansce Estacionamentos Ltda.                          | 1.166                | 1.838                  |                      |                        |
| SDT 3 Centro Comercial Ltda.                            |                      | 312                    |                      | 312                    |
| Aliansce Mall e Mídia Inter. Loc. E Mershandising Ltda. |                      | 1.000                  |                      |                        |
| Albarpa Participações Ltda.                             |                      |                        | 9                    |                        |
| Tarsila Empreendimentos e Participações S.A.            |                      | 2.530                  |                      |                        |
| Vértico Bauru Empreend. Imobil. S.A.                    | 4                    | 4.945                  | 5                    | 1.015                  |
| Matisse Participações S.A. (2)                          | 20                   | 2.400                  |                      | 2.400                  |
| Outros                                                  | 201                  | 739                    | 50                   |                        |
| <b>Outras partes relacionadas</b>                       |                      |                        |                      |                        |
| CPPIB Salvador Participações Ltda.                      | 2.633                |                        |                      |                        |
|                                                         | <u>4.024</u>         | <u>25.804</u>          | <u>67</u>            | <u>17.490</u>          |

Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2015 e 2014, bem como as transações que influenciaram os resultados dos exercícios, relativas a operações com partes relacionadas, decorrem de transações entre a Companhia, entidades controladas em conjunto, controladas, coligadas e outras partes relacionadas, conforme a seguir:

- (1) A Companhia possui um contrato de locação com sua subsidiária integral Nibal (detentora de 41,59% do Condomínio Naciguat e 38,00% do Shopping Taboão), passando a ser titular no recebimento das receitas dos shoppings acima, por meio da operação que resultou na emissão de CCI no valor de R\$ 200.000, conforme divulgado na nota explicativa 14.
- (2) Em 27 de fevereiro de 2009, a Matisse locou da Boulevard Belém S.A. as frações ideais do Boulevard Shopping Belém, passando a ser titular no recebimento das receitas de aluguel do mesmo, por meio da operação que resultou na emissão de CCI no valor de R\$ 150.000, conforme divulgado na nota explicativa 14.

As transações/resultados referem-se à taxa de administração cobrada dos condomínios pelas administradoras Aliansce e Niad, as quais correspondem a um valor fixo mensal de, aproximadamente, de 1% a 5% do orçamento mensal do condomínio. Adicionalmente, contempla eventuais valores a pagar cobrados pelas administradoras quando da expansão dos shopping centers.

Os saldos abaixo referem-se a dividendos e juros sobre capital próprio a receber.

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

|                                              | Aliansce     |               |
|----------------------------------------------|--------------|---------------|
|                                              | 2015         | 2014          |
| Albarpa Participações Ltda.                  |              | 10.719        |
| Fundo de Invest. Imobil. Via Parque Shopping | 99           |               |
| CDG Centro Comercial Ltda                    | 921          |               |
| Boulevard Shopping S.A.                      | 1.614        |               |
| Outros                                       |              | 26            |
|                                              | <u>2.634</u> | <u>10.745</u> |
| Circulante                                   | 2.634        | 10.745        |
| Não circulante                               |              |               |

#### Remuneração de diretores e pessoal chave da Administração

A remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores totalizou R\$ 15.003 no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 (31 de dezembro de 2014: R\$ 13.805). Neste valor estão englobados benefícios de curto prazo, que correspondem a: (i) *pro-labore* pago à diretoria e aos membros do Conselho de Administração; (ii) bônus pago à diretoria e (iii) outros benefícios, como plano de saúde.

A Companhia não efetuou pagamentos referentes a benefícios pós emprego, outros benefícios de longo prazo e benefícios de rescisão de contrato de trabalho.

A Companhia possui política de remuneração baseada em ações conforme divulgado em nota explicativa 28.

Adicionalmente, os empregados da Companhia possuem direito a ticket refeição e alimentação, plano de saúde e seguro de vida.

#### 27 Avas e garantias

A Companhia e/ou seus acionistas, na forma de garantidores de empréstimos e financiamentos assumidos pela Companhia e por algumas de suas controladas, prestaram fiança em valores proporcionais a suas participações nas controladas, no valor de R\$ 1.758.148.

O detalhamento dos contratos nos quais há garantias prestadas pela Companhia estão apresentados na nota 14.

#### 28 Plano de opção de compra de ações

Em 12 de novembro de 2009, foi aprovado na Assembleia Geral Extraordinária o Plano de Opção de Compra de Ações para seus executivos ("Plano"), que foi alterado na Assembleia Geral Extraordinária de 28 de abril de 2011. O Plano estabelece que o Conselho de Administração poderá outorgar opções aos administradores, empregados e prestadores de serviços ou de outras sociedades sob o nosso controle ou condomínios edifícios dos shopping centers que a Companhia administra ou detém participação. As opções a serem outorgadas nos termos do Plano poderão conferir direitos de aquisição sobre um número de ações que não exceda 7% do total do capital social da Companhia, sempre dentro do limite do capital autorizado.

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

Os acionistas não terão direito de preferência na outorga ou no exercício de opção de compra de ações de acordo com o Plano, conforme previsto no artigo 171, parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações.

De acordo com o Pronunciamento CPC 10(R1) - Pagamentos Baseados em Ações, a Companhia contabiliza a despesa correspondente às ações do Plano entre a data de outorga da opção e a data na qual as opções sejam exercidas, com base no valor justo das opções concedidas na data da outorga. Conforme o Pronunciamento CPC 10 (R1), as opções a serem concedidas e exercidas não gerarão qualquer efeito nas Demonstrações de Resultado da Companhia uma vez que a despesa será reconhecida durante o exercício de *vesting*.

A Companhia aprovou em 7 de maio de 2010, o 1º e 2º Programas; em 5 de dezembro de 2011 o 3º Programa; em 2 de abril de 2012 o 4º Programa e em 25 de março de 2013 o 5º Programa de outorga de opções de Compra de Ações de Emissão da Companhia e a alocação das mesmas para determinados executivos e empregados, com observância ao Plano de Opção de Compra aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de 12 de novembro de 2009 e alterado na Assembleia Geral Extraordinária de 28 de abril de 2011. O quadro abaixo apresenta o total de ações objeto do 1º, 2º, 3º, 4º e 5º programas do Plano:

| Programa do plano | Beneficiários                                    | Total de ações de contratos de opção de compra | Preço de exercício - em reais |
|-------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1º programa (a)   | Executivos e empregados indicados pela diretoria | 3.486.679                                      | 9,00                          |
| 2º programa (a)   | Executivos e empregados indicados pela diretoria | 518.321                                        | 9,75                          |
| 3º Programa       | Executivos e empregados indicados pela diretoria | 3.000.000                                      | 13,55                         |
| 4º Programa       | Executivos e empregados indicados pela diretoria | 115.958                                        | 16,80                         |
| 5º Programa       | Executivos e empregados indicados pela diretoria | 335.000                                        | 23,64                         |

(a) Programas 1º e 2º foram encerrados em 07 de maio de 2015.

O preço de subscrição ou aquisição das ações para todos os Programas será corrigido mensalmente de acordo com a variação do IPC-DI divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, a partir da data de outorga.

As opções concedidas ao beneficiário somente poderão ser exercidas a partir de 1 ano da data de sua outorga e, a razão de 25% ao ano. Caso o beneficiário não exerça a opção ao fim de cada período de carência ou não a exerça na proporção autorizada durante o referido período, tais opções não exercidas serão adicionadas às opções que se tornarão exercíveis ao fim do período seguinte e poderão ser exercidas no futuro.

O prazo máximo para o exercício das opções outorgadas no âmbito de todos os Programas será de 5 anos contados da data de outorga das opções. Após o decurso deste prazo o beneficiário perderá o direito ao exercício da opção.

Conforme determina o pronunciamento Técnico CPC 10(R1)- Pagamento baseado em Ações, aprovado pela Deliberação CVM nº 562 de 2008, a Companhia iniciou o reconhecimento no resultado em junho de 2010, à medida que os serviços foram prestados em transações de pagamento baseado em ações e o efeito no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2015, foi no montante de R\$ 3.326 (31 de dezembro de 2014: R\$ 4.697).

Os prêmios de opções das ações foram calculados com base no valor justo na data da outorga da opção de acordo com cada programa da Companhia, baseando-se no respectivo preço do mercado destes. A Companhia, com base em técnicas de avaliação Black - Scholes e modelos financeiros, estimou os efeitos contábeis com um grau razoável de precisão.

## Aliansce Shopping Centers S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

| <u>Programas</u>                                 | <u>1º programa</u> | <u>2º programa</u> | <u>3º programa</u> | <u>4º programa</u> | <u>5º programa</u> |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Prazo de exercício                               | 07.05.2015         | 07.05.2015         | 05.12.2016         | 02.04.2017         | 25.03.2018         |
| Quantidade de ações do programa                  | 3.486.679          | 518.321            | 3.000.000          | 115.958            | 335.000            |
| Preço de exercício em R\$                        | 9,00               | 9,75               | 13,55              | 16,80              | 23,64              |
| Preço de mercado na data da outorga em R\$       | 9,30               | 9,30               | 14,42              | 17,48              | 22,66              |
| Valor justo das opções em R\$                    | 3,02               | 2,73               | 3,28               | 4,53               | 4,10               |
| Volatilidade do preço da ação - % <sup>(1)</sup> | 39,16              | 39,16              | 20,01              | 27,62              | 22,94              |
| Taxa de retorno livre de risco - %               | 12,27              | 12,27              | 10,98              | 10,86              | 7,92               |
| Valor de mercado                                 | 10.520             | 1.415              | 9.849              | 525                | 1.373              |

(1) No caso do 1º e do 2º programa, a volatilidade foi determinada com base no preço de fechamento diário do período de pós-abertura de capital.

Em conformidade com o item 45 do CPC 10 (R1), encontra-se demonstrado abaixo a quantidade e o preço médio ponderado de exercício das opções de ações para cada um dos seguintes grupos de opções:

| <u>Grupos de opções</u>                                        | <u>Quantidade</u> | <u>Preço médio ponderado de exercício das opções de ações</u> |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------|
| Em circulação no início do exercício<br><b>(reapresentado)</b> | 7.111.898         | 15,91                                                         |
| Outorgadas durante o exercício                                 |                   |                                                               |
| Com direito prescrito durante o exercício                      | (3.675.001)       | 12,48                                                         |
| Exercidas durante o exercício                                  | (81.250)          |                                                               |
| Expiradas durante o exercício                                  | 3.355.647         | 19,11                                                         |
| Em circulação no final do exercício                            |                   |                                                               |
| Exercíveis no final do exercício                               | 3.159.158         | 18,57                                                         |

## Aliansce Shopping Centers S.A.

Notas explicativas da administração  
às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

| <b>Programas</b>                            | <b>1º Programa</b> | <b>2º Programa</b> | <b>3º Programa</b> | <b>4º Programa</b> | <b>5º Programa</b> | <b>Preço médio ponderado de exercício das opções de ações</b> |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Data da outorga</b>                      | 07.05.2010         | 07.05.2010         | 05.12.2011         | 02.04.2012         | 25.03.2013         |                                                               |
| Fator de correção em 31.12.2015 - %         | 43,53              | 43,53              | 31,93              | 29,11              | 22,25              |                                                               |
| Preço original de exercício em R\$          | 9,00               | 9,75               | 13,55              | 16,80              | 23,64              | 11,73                                                         |
| <b>Em circulação no início do exercício</b> | 3.270.122          | 486.129            | 2.904.689          | 115.958            | 335.000            |                                                               |
| Preço corrigido de exercício em R\$         | 12,92              | 13,99              | 17,88              | 21,69              | 28,90              | 15,91                                                         |
| <b>Em circulação no final do exercício</b>  |                    |                    | 2.904.689          | 115.958            | 335.000            |                                                               |
| Preço corrigido de exercício em R\$         |                    |                    | 17,88              | 21,69              | 28,90              | 19,11                                                         |
| <b>Exercíveis no final do exercício</b>     |                    |                    | 2.904.689          | 86.969             | 167.500            |                                                               |
| Preço corrigido de exercício em R\$         |                    |                    | 17,88              | 21,69              | 28,90              | 18,57                                                         |

## **Aliansce Shopping Centers S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015** Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

---

#### **29 Seguros**

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não foram objeto do escopo da auditoria, portanto não foram examinadas pelos auditores independentes.

Em 31 de dezembro de 2015, os shoppings em operação da Companhia estavam segurados de forma equivalente nos seguintes montantes:

- Responsabilidade civil geral - Os shopping centers da Companhia possuem seguro de responsabilidade civil geral, onde a Companhia acredita cobrir os riscos envolvidos em sua atividade. As apólices referem-se a quantias pelas quais a Companhia pode vir a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo de modo expresso pela seguradora, no que diz respeito às reparações por danos causados a terceiros.
- Cobertura e importâncias seguradas:
- Operações com Shopping Centers - R\$ 684.466 de importância assegurada com franquia de R\$ 10 (incluindo sinistro ocasionado por incêndio);
- Danos morais nas operações com Shopping Centers: R\$ 33.000 de importância assegurada sem franquia.
- A maior parte dos shopping centers da Companhia possuía apólices de seguro contratadas com cobertura para danos morais, que a Companhia considerava cobrir os riscos envolvidos em sua atividade.

\* \* \*

#### **Conselho de Administração**

Delcio Lage Mendes - Presidente  
Renato Feitosa Rique – Conselheiro  
Graeme McAllister Eadie – Conselheiro  
Peter Ballon – Conselheiro  
Carlos Alberto Vieira - Conselheiro independente  
Bruno de Godoy Garcia - Conselheiro independente  
Rafael Sales Guimarães - Conselheiro independente

#### **Conselho Fiscal**

Marcelo da Silveira Ferreira - Membro Efetivo  
Ricardo Scalzo - Membro Efetivo  
Reginaldo Ferreira Alexandre - Membro Efetivo  
João Afonso da Silveira de Assis - Membro Suplente  
Newton Souza Junior - Membro Suplente  
Mário Cordeiro Filho - Membro Suplente



## **Aliansce Shopping Centers S.A.**

**Notas explicativas da administração  
às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015**  
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado

---

### **Diretoria**

Renato Feitosa Rique - Diretor Presidente  
Henrique C. Cordeiro Guerra Neto - Diretor executivo e de relações com investidores  
Renato Ribeiro de Andrade Botelho - Diretor financeiro  
Delcio Lage Mendes - Diretor de operações  
Paula Guimarães Fonseca - Diretora jurídica  
Ewerton Espínola Visco - Diretor

Mariana Barbosa Gomes da Silva  
Contador  
CRC-RJ 094602/O-0

### **Declaração para fins do artigo 25 da instrução CVM nº 480**

Em conformidade do inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2015.

Em conformidade do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2015.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2016

**Renato Feitosa Rique**  
Diretor Presidente

**Henrique C. Cordeiro Guerra Neto**  
Diretor executivo e de relações com investidores

**Renato Ribeiro de Andrade Botelho**  
Diretor financeiro

**Delcio Lages Mendes**  
Diretor de operações

**Paula Guimarães Fonseca**  
Diretora jurídica

**Ewerton Espínola Visco**  
Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO XVIII**

---

**SÚMULA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## FITCH ATRIBUI RATING 'AA(EXP)SF(BRA)' À 1ª EMISSÃO DAS 128ª E 130ª SÉRIES DE CRIS DA RB CAPITAL

Fitch Ratings-Sao Paulo-27 July 2016: A Fitch Ratings atribuiu o Rating Nacional de Longo Prazo 'AA(exp)sf(bra)' à proposta das 128ª e 130ª séries da primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da RB Capital Companhia de Securitização (RB Capital), no montante total estimado de BRL175,0 milhões. A Perspectiva do rating é Estável.

Cada série é lastreada por uma cédula de crédito imobiliário (CCI) emitida pela BSC Shopping Center S.A. (BSC) — e cada CCI, por sua vez, representa os pagamentos de uma debênture emitida pela Aliansce Shopping Centers S.A. (Aliansce ou Devedora) e subscrita pela BSC. A BSC é a sociedade de propósito específico (SPE) proprietária do Bangu Shopping (Shopping), localizado na cidade do Rio de Janeiro, e é controlada pela Aliansce.

Para garantir o pagamento integral das CCIs e dos CRIs, são concedidas como garantias a alienação fiduciária de 36,85% do Shopping e a cessão fiduciária de 36,85% dos recebíveis de locação do Shopping, incluindo estacionamento, mas excluindo expansões futuras. Cada série de CRIs se beneficiará de parte das garantias, que depende da proporção de cada série em relação ao valor total da emissão. O valor de emissão de cada série de CRIs será definido após a conclusão do processo de bookbuilding. Caso este volume esteja acima do estimado, as garantias aumentarão proporcionalmente.

O principal dos CRIs da proposta da 128ª série será pago em parcela única na data de seu vencimento, em setembro de 2021. Os juros correspondem à taxa DI, acrescida de um spread a ser definido no processo de bookbuilding, e serão pagos em sessenta parcelas mensais, a partir da data de emissão. O rating reflete a expectativa de pagamento integral do principal investido, acrescido dos juros, até o vencimento final da proposta de emissão.

Os CRIs da proposta da 130ª série terão o principal amortizado em 96 parcelas mensais, a partir da data de emissão, e serão atualizados mensalmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplos (IPCA). O pagamento dos juros, que também serão definidos no processo de bookbuilding, também ocorre todo mês, sem carência. O rating reflete a expectativa de pagamento integral do principal investido, atualizado monetariamente e acrescido dos juros, até o vencimento final da proposta de emissão.

### PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DOS RATINGS

**Qualidade de Crédito da Devedora:** Os ratings da proposta de emissão das 128ª e 130ª séries de CRIs estão diretamente vinculados ao perfil de crédito da Aliansce, na qualidade de devedora das debêntures que lastreiam a operação. Os pagamentos devidos aos detentores dos CRIs refletem os pagamentos das debêntures, com diferença de dois dias úteis. A Aliansce arcará com todas as despesas operacionais recorrentes pelo prazo integral da transação.

**Fundos de Reserva:** A operação prevê, para cada série, a constituição e a manutenção de um fundo de liquidez equivalente ao maior valor estimado de pagamento de juros remuneratórios e a amortização dos CRIs no ano posterior a cada data de verificação, que

ocorre mensalmente. O valor do fundo será conferido pela RB Capital, e a Aliansce deverá repor recursos em até dois dias úteis, caso o montante esteja abaixo do mínimo.

**Garantias Insuficientes:** Os CRIs são garantidos pela alienação fiduciária e pela cessão dos recebíveis do Shopping. A Fitch avalia a capacidade de repagamento por meio dos índices de cobertura do serviço da dívida (DSCRs) e de dívida em relação ao valor do imóvel (LTV - loan-to-value). Com base no resultado operacional líquido (NOI) estabilizado calculado pela agência, de BRL48,3 milhões para o total do Shopping, e em uma taxa de desconto (cap rate) de 11%, a Fitch projetou um valor de propriedade de BRL438,9 milhões. Dada a alienação fiduciária de 36,85%, o valor dado em garantia seria de BRL161,7 milhões. O LTV estimado inicial da Fitch é, portanto, superior a 100%, o que indica que esta garantia não seria suficiente para cobrir o saldo devedor dos CRIs em caso de execução da garantia. Além disso, a participação minoritária do shopping é outro fator que limita os ratings.

## SENSIBILIDADES DOS RATINGS

O rating da proposta de emissão está atrelado à qualidade de crédito da Aliansce, devedora do fluxo de pagamentos aos investidores dos CRIs. Alterações na capacidade de crédito da empresa devem impactar o rating da proposta de emissão em igual proporção.

### Contatos:

Analista principal  
Robert Krause, CFA  
Diretor  
+55-11-4504-2211  
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  
Jayme Bartling  
Diretor sênior  
+55-11-4504-2602

## 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 na análise desta emissão são provenientes da RB Capital.

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 30 de abril de 2016.

#### Histórico dos Ratings:

Data na qual a classificação em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 27 de julho de 2016.

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/299/Fitch\\_Form\\_Ref\\_2016.pdf](https://www.fitchratings.com.br/system/pages/299/Fitch_Form_Ref_2016.pdf).

A entidade classificada, ou partes a ela relacionadas, foi responsável, em 2015, por mais de 5% das receitas da agência.

Para informações sobre possíveis alterações na classificação de risco de crédito veja o item: Sensibilidade dos Ratings.

O ativo financeiro em análise está sendo classificado pela Fitch Ratings Brasil Ltda. pela primeira vez.

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](https://www.fitchratings.com.br/pages/def_rtg_credit_emissor2?p=rtg_escala_lp_3#rtg_escala_lp_3).

Informações adicionais disponíveis em 'www.fitchratings.com' ou '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", 27 de junho de 2016;

Outra Metodologia Relevante:

-- "Counterparty Criteria for Structured Finance and Covered Bonds", 18 de julho de 2016.

Media Relations: Jaqueline Carvalho, Rio de Janeiro, Tel: +55 21 4503 2623, Email: [jaqueline.carvalho@fitchratings.com](mailto:jaqueline.carvalho@fitchratings.com).

TODOS OS RATINGS DE CRÉDITO DA FITCH ESTÃO SUJEITOS A ALGUMAS LIMITAÇÕES E TERMOS DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE. POR FAVOR, VEJA ESTAS LIMITAÇÕES E TERMOS DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE NO LINK A SEGUIR: [HTTPS://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](https://fitchratings.com/understandingcreditratings). AS DEFINIÇÕES E TERMOS DE USO DOS RATINGS ESTÃO DISPONÍVEIS NO SITE PÚBLICO DA AGÊNCIA, EM [WWW.FITCHRATINGS.COM](http://WWW.FITCHRATINGS.COM). OS RATINGS PÚBLICOS, CRITÉRIOS E METODOLOGIAS PUBLICADOS ESTÃO PERMANENTEMENTE DISPONÍVEIS NESTE SITE. O CÓDIGO DE CONDUTA DA FITCH E 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 PRESTADO OUTROS SERVIÇOS AUTORIZADOS À ENTIDADE AVALIADA OU A PARTES A ELA RELACIONADAS. DETALHES DESTES SERVIÇOS EM CASO DE RATINGS CUJO ANALISTA PRINCIPAL ESTEJA BASEADO EM UMA ENTIDADE REGISTRADA NA UE PODEM SER OBTIDOS NO RESUMO DO HISTÓRICO DA ENTIDADE, DISPONÍVEL NA PÁGINA DO EMISSOR NO WEBSITE DA FITCH.

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](http://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.

#### Applicable Criteria

Counterparty Criteria for Structured Finance and Covered Bonds (pub. 18 Jul 2016)

[https://www.fitchratings.com/creditdesk/reports/report\\_frame.cfm?rpt\\_id=884963](https://www.fitchratings.com/creditdesk/reports/report_frame.cfm?rpt_id=884963)

Global Structured Finance Rating Criteria (pub. 27 Jun 2016)

[https://www.fitchratings.com/creditdesk/reports/report\\_frame.cfm?rpt\\_id=883130](https://www.fitchratings.com/creditdesk/reports/report_frame.cfm?rpt_id=883130)

ALL FITCH CREDIT RATINGS ARE SUBJECT TO CERTAIN LIMITATIONS AND DISCLAIMERS. PLEASE READ THESE LIMITATIONS AND DISCLAIMERS BY FOLLOWING THIS LINK: [HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS). IN ADDITION, RATING DEFINITIONS AND THE TERMS OF USE OF SUCH RATINGS ARE AVAILABLE ON THE AGENCY'S PUBLIC WEBSITE 'WWW.FITCHRATINGS.COM'. PUBLISHED RATINGS, CRITERIA AND METHODOLOGIES ARE AVAILABLE FROM THIS SITE AT ALL TIMES. FITCH'S CODE OF CONDUCT, CONFIDENTIALITY, CONFLICTS OF INTEREST, AFFILIATE FIREWALL, COMPLIANCE AND OTHER RELEVANT POLICIES AND PROCEDURES ARE ALSO AVAILABLE FROM THE 'CODE OF CONDUCT' SECTION OF THIS SITE. FITCH MAY HAVE PROVIDED ANOTHER PERMISSIBLE SERVICE TO THE RATED ENTITY OR ITS RELATED THIRD PARTIES. DETAILS OF THIS SERVICE FOR RATINGS FOR WHICH THE LEAD



## ANALYST IS BASED IN AN EU-REGISTERED ENTITY CAN BE FOUND ON THE ENTITY SUMMARY PAGE FOR THIS ISSUER ON THE FITCH WEBSITE.

Copyright © 2016 by Fitch Ratings, Inc., Fitch Ratings Ltd. and its subsidiaries. 33 Whitehall Street, NY, NY 10004. Telephone: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. Reproduction or retransmission in whole or in part is prohibited except by permission. All rights reserved. In issuing and maintaining its ratings and in making other reports (including forecast information), Fitch relies on factual information it receives from issuers and underwriters and from other sources Fitch believes to be credible. Fitch conducts a reasonable investigation of the factual information relied upon by it in accordance with its ratings methodology, and obtains reasonable verification of that information from independent sources, to the extent such sources are available for a given security or in a given jurisdiction. The manner of Fitch's factual investigation and the scope of the third-party verification it obtains will vary depending on the nature of the rated security and its issuer, the requirements and practices in the jurisdiction in which the rated security is offered and sold and/or the issuer is located, the availability and nature of relevant public information, access to the management of the issuer and its advisers, the availability of pre-existing third-party verifications such as audit reports, agreed-upon procedures letters, appraisals, actuarial reports, engineering reports, legal opinions and other reports provided by third parties, the availability of independent and competent third-party verification sources with respect to the particular security or in the particular jurisdiction of the issuer, and a variety of other factors. Users of Fitch's ratings and reports should understand that neither an enhanced factual investigation nor any third-party verification can ensure that all of the information Fitch relies on in connection with a rating or a report will be accurate and complete. Ultimately, the issuer and its advisers are responsible for the accuracy of the information they provide to Fitch and to the market in offering documents and other reports. In issuing its ratings and its reports, Fitch must rely on the work of experts, including independent auditors with respect to financial statements and attorneys with respect to legal and tax matters. Further, ratings and forecasts of financial and other information are inherently forward-looking and embody assumptions and predictions about future events that by their nature cannot be verified as facts. As a result, despite any verification of current facts, ratings and forecasts can be affected by future events or conditions that were not anticipated at the time a rating or forecast was issued or affirmed.

The information in this report is provided "as is" without any representation or warranty of any kind, and Fitch does not represent or warrant that the report or any of its contents will meet any of the requirements of a recipient of the report. A Fitch rating is an opinion as to the creditworthiness of a security. This opinion and reports made by Fitch are based on established criteria and methodologies that Fitch is continuously evaluating and updating. Therefore, ratings and reports are the collective work product of Fitch and no individual, or group of individuals, is solely responsible for a rating or a report. The rating does not address the risk of loss due to risks other than credit risk, unless such risk is specifically mentioned. Fitch is not engaged in the offer or sale of any security. All Fitch reports have shared authorship. Individuals identified in a Fitch report were involved in, but are not solely responsible for, the opinions stated therein. The individuals are named for contact purposes only. A report providing a Fitch rating is neither a prospectus nor a substitute for the information assembled, verified and presented to investors by the issuer and its agents in connection with the sale of the securities. Ratings may be changed or withdrawn at any time for any reason in the sole discretion of Fitch. Fitch does not provide investment advice of any sort. Ratings are not a recommendation to buy, sell, or hold any security. Ratings do not comment on the adequacy of market price, the suitability of any security for a particular investor, or the tax-exempt nature or taxability of payments made in respect to any security. Fitch receives fees from issuers, insurers, guarantors, other obligors, and underwriters for rating securities. Such fees generally vary from US\$1,000 to US\$750,000 (or the applicable currency equivalent) per issue. In certain cases, Fitch will rate all or a number of issues issued by a particular issuer, or insured or guaranteed by a particular insurer or guarantor, for a single annual fee. Such fees are expected to vary from US\$10,000 to US\$1,500,000 (or the applicable currency equivalent). The assignment, publication, or dissemination of a rating by Fitch shall not constitute a consent by Fitch to use its name as an expert in connection with any registration statement filed under the United States securities laws, the Financial Services and Markets Act of 2000 of the United Kingdom, or the securities laws of any particular jurisdiction. Due to the relative efficiency of electronic publishing and distribution, Fitch research may be available to electronic subscribers up to three days earlier than to print subscribers.

For Australia, New Zealand, Taiwan and South Korea only: Fitch Australia Pty Ltd holds an Australian financial services license (AFS license no. 337123) which authorizes it to provide credit ratings to wholesale clients only. Credit ratings information published by Fitch is not intended to be used by persons who are retail clients within the meaning of the Corporations Act 2001

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)